



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**NÁJEMNÉ BYTU A FAKTORY, KTERÉ JE OVLIVŇUJÍ
V HRADCI KRÁLOVÉ**

APARTMENT RENT IN HRADEC KRALOVE AND THE INFLUENCING FACTORS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Hana Slezáková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Romana Horňáková, BA.

BRNO 2017

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2016/17

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Hana Slezáková

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují v Hradci Králové

v anglickém jazyce:

Apartment Rent in Hradec Kralove and the Influencing Factors

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude v prvním kroku zjistit průzkumem trhu v konkrétní obci, jaká je výše obvyklého nájemného v bytech. V druhém kroku vyhodnotit, zda má vliv na výši nájemného vybavení bytu, velikost bytu, lokalita apod. Práce by měla dvě části, textovou a grafickou. V grafické části by byly vyznačeny oblasti se stejnou výší nájemného pro různé typy bytů.

Cíle diplomové práce:

Na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného v jednotlivých lokalitách obce. Dále zjistit, jak se tato výše mění dle vybavení a velikosti bytu.



Handwritten signature of the rector, Ing. Alois Vémola, Ph.D., in blue ink.

doc. Ing. Alois Vémola, Ph.D.
ředitel vysokého učení technického

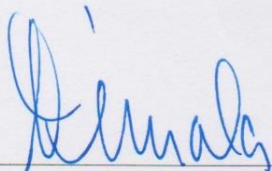
Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno:
AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování
majetku), ve znění pozdějších předpisů.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve
znění pozdějších předpisů.
Realitní inzerce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Romana Horňáková, BA.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17.

V Brně, dne 27. 9. 2016



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu



Abstrakt

Diplomová práce je zaměřena na analýzu a porovnání nájemného bytů v Hradci Králové. Porovnává výši nájemného v jednotlivých územích. Zabývá se faktory, které mají vliv na výši nájemného. Získané údaje jsou rozděleny do čtyř kategorií podle velikosti podlahové plochy a pro každou kategorii je vytvořena cenová mapa.

Výsledky jsou zaznamenány v tabulkách a grafech a okomentovány slovně.

Abstract

The diploma thesis focuses on the analysis and comparison of rental flats in Hradec Králové. It compares the rent of flats located in different parts of the city. The thesis deals with factors determining the monthly rental. The data obtained in the research are divided into four categories according to floor space. A price map has been compiled for each of the four categories.

The findings are summarized in tables and charts and commented on in the text.

Klíčová slova

Byt, nájemné, podlahová plocha, lokalita

Keywords

Flat, rent, floor space, locality

Bibliografická citace

SLEZÁKOVÁ, H. *Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují v Hradci Králové*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 72 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Romana Horňáková, BA.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Ráda bych poděkovala své vedoucí práce Ing. Romaně Hornákové, BA za cenné rady a připomínky. Děkuji také své rodině, která mě po celou dobu studia podporovala a motivovala k plnění studijních cílů.

OBSAH

1	ÚVOD.....	13
2	ZÁKLADNÍ POJMY.....	14
2.1	Bytový dům	14
2.2	Cena.....	16
2.2.1	Obvyklá cena.....	16
2.2.2	Jednotková cena.....	17
2.3	Nájemné.....	17
2.3.1	Typy nájemného	17
2.4	Formy vlastnictví bytů.....	18
2.4.1	Vlastnický sektor	18
2.4.2	Družstevní sektor.....	19
2.4.3	Nájemní sektor	19
3	FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ NÁJEMNÉ.....	20
3.1	Lokalita a poloha	20
3.2	Dispozice a plocha.....	20
3.3	Vybavení a příslušenství	20
3.4	Podlaží	21
3.5	Výtah	21
3.6	Balkón	21
3.7	Sklep.....	21
3.8	Technický stav.....	21
3.9	Typ konstrukce	22
3.10	Typ vlastnictví.....	22
3.11	Parkování.....	22
3.12	Občanská vybavenost.....	22
3.13	Výhled a orientace.....	22
3.14	Provozní náklady	22
4	MĚSTO HRADEC KRÁLOVÉ	23
4.1	Historie města.....	24

4.2	Průmysl	24
4.3	Doprava.....	25
4.4	Školství	25
4.5	Správa a členění města.....	25
4.5.1	<i>Hradec Králové</i>	26
4.5.2	<i>Březhrad</i>	27
4.5.3	<i>Kluky</i>	27
4.5.4	<i>Kukleny</i>	28
4.5.5	<i>Malšova Lhota</i>	28
4.5.6	<i>Malšovice</i>	29
4.5.7	<i>Moravské Předměstí</i>	29
4.5.8	<i>Nový Hradec Králové</i>	30
4.5.9	<i>Piletice</i>	30
4.5.10	<i>Plácky</i>	31
4.5.11	<i>Plačice</i>	31
4.5.12	<i>Plotiště nad Labem</i>	31
4.5.13	<i>Pouchov</i>	32
4.5.14	<i>Pražské Předměstí</i>	33
4.5.15	<i>Roudnička</i>	33
4.5.16	<i>Rusek</i>	34
4.5.17	<i>Slatina</i>	34
4.5.18	<i>Slezské Předměstí</i>	35
4.5.19	<i>Svinary</i>	35
4.5.20	<i>Svobodné Dvory</i>	36
4.5.21	<i>Třebeš</i>	36
4.5.22	<i>Věkoše</i>	37
5	PRŮZKUM TRHU	38
5.1	I. KATEGORIE	40
5.1.1	<i>1. oblast</i>	40
5.1.2	<i>2. oblast</i>	41
5.1.3	<i>3. oblast</i>	42
5.2	II. KATEGORIE.....	43

5.2.1	1. oblast.....	43
5.2.2	2. oblast.....	45
5.2.3	3. oblast.....	47
5.3	III. KATEGORIE	49
5.3.1	1. oblast.....	49
5.3.2	2. oblast.....	51
5.3.3	3. oblast.....	52
5.4	IV. KATEGORIE.....	53
5.4.1	1. oblast.....	53
5.4.2	2. oblast.....	54
5.5	TABULKA ZKRATEK	55
6	SHRNUTÍ.....	56
6.1	Oblasti se stejnou výší nájemného	58
6.1.1	I. kategorie	59
6.1.2	II. kategorie	60
6.1.3	III. kategorie.....	61
6.1.4	IV. kategorie.....	62
7	VYHODNOCENÍ VLIVU FAKTORŮ NA VÝŠI NÁJMU.....	63
7.1	Dispozice a lokalita	63
7.2	Vybavenost.....	64
7.3	Technický stav.....	64
7.4	Typ konstrukce	65
7.5	Dostupnost výtahu.....	66
7.6	Dostupnost sklepů	66
8	ZÁVĚR	67
9	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	69
10	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	70
11	SEZNAM TABULEK	71
12	SEZNAM GRAFŮ	72
13	SEZNAM PŘÍLOH.....	72

1 ÚVOD

Tato práce se bude zabývat bydlením v bytových domech, a to především nájmy bytů. Každý člověk řeší ve svém životě, kde bude bydlet a pokud se rozhodne pro pronájem bytu, je důležité rozebrat, co ovlivňuje výši nájemného. Jaká práva a povinnosti jsou spojená s pronájmem bytů z pozice majitele bytu a nájemce. Rozhodnutí člověka je především o finanční situaci a ta se nemusí vždy shodovat s nabídkami na trhu nemovitostí.

Pro vytvoření analýzy bylo vybráno město Hradec Králové, kde bude zkoumána cena nájmu a faktory, které ji ovlivňují.

Na začátku práce je důležité definovat základní pojmy, které se týkají této problematiky a uvedeny faktory, které mohou mít vliv na výši ceny nájemného. Bude uvedeno, jak je město děleno na místní části a co se ve městě nachází.

V praktické části budou sestaveny tabulky a vyhotoveny grafy se znázorněním nabídek pronájmu bytů porovnání jejich cen vůči velikosti podlahové plochy. Budou zmíněny vlivy faktorů na tuto výši jako jsou dispozice, velikost apod. Pro lepší porovnatelnost budou zakresleny lokality s podobnou výší nájemného na metr čtverečný.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

V této kapitole budou uvedeny pojmy, které se dané problematiky týkají a budou se v práci dále objevovat.

2.1 BYTOVÝ DŮM

„Stavbou pro bydlení je bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“ (6)

Byt

„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajímat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“ (2)

Jednotka

„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“ (2)

Společné části

„Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.“

„Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“ (2)

Nájemné

„Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.“ (2)

Nájemní smlouva

„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“ (2)

Příslušenství bytu

„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“ (2)

Součást bytu

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ (2)

Dispozice bytu

Byty se označují podle své dispozice (počtu místností):

1+0 jedna obytná místnost a sociální zařízení bez kuchyně nebo kuchyňského koutu

1+kk jedna obytná místnost s kuchyňským koutem a sociální zařízení

1+1 jedna obytná místnost s kuchyní v samostatné místnosti a sociální zařízení

Garsoniéra je byt 1+0 a 1+kk, kde většinou bydlí jedna osoba. Kuchyně je neoddělená.

2+kk dvě místnosti a v jedné z nich je kuchyňský kout a sociální zařízení

2+1 dvě místnosti s kuchyní v samostatné místnosti a sociální zařízení

3+kk, 3+1, 4+kk, 4+1 - zachovaný stejný způsob označení jako v předešlém rozdělení, tj. +1 znamená kuchyně v samostatné místnosti a +kk kuchyňský kout, který se nachází v jedné z obytných místností.

Můžeme se setkat i s nestandardními uspořádáními, která nazýváme atypickým. Do atypických bytů řadíme mezonetové byty, suterénní byty, loft byty.

Mezonetový byt je byt s více podlažími jako jedno. Podlaha suterénního bytu se nachází pod úrovní terénu. Loft byty jsou byty v bývalých fabrikových halách.

Podlahová plocha

„Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.“ (7)

Nemovitá věc

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ (2)

2.2 CENA

„Cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 nebo určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“ (3)

2.2.1 Obvyklá cena

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné

služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (4)

2.2.2 Jednotková cena

„Cena za jednotku množství zboží nebo cena za službu.“ (5)

2.3 NÁJEMNÉ

Peněžní částka, která je placena nájemcem pronajímateli, za dočasné užívání bytu se nazývá nájemné. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou nebo neurčitou a po tuto dobu je placen nájem. Do výše nájemného se zahrnují náklady související s provozem domu, s vlastnictvím a přiměřený výnos.

2.3.1 Typy nájemného

Nájemné bydlení je poznamenáno důsledky nekonceptně prováděné deregulace nájemného. Nízká příjmová diferenciací domácností v České republice a obecně poměrně vysoké ceny vlastnického bydlení v poměru k příjmům zejména ve velkých městech, umožňují jen poměrně vysoké ceny vlastnického bydlení v poměru k příjmům zejména ve velkých městech, umožňují jen poměrně omezené skupině domácností řešit jejich bytové poměry vlastními silami mimo nájemní sektor. V soukromém nájemním sektoru vedle sebe často žijí nájemníci, kteří platí regulované nájemné a tržní nájemné. Např. Hradec Králové – regulované nájemné 1 385 Kč, tržní nájemné 9 000 Kč. (1)

Formy nájemného:

1. Smluvní nájemné i smluvní ceny služeb, které se uplatňují
 - u bytů, se kterými hospodaří Diplomatičtý servis,

- u bytů, kde je nájemcem zahraniční zastupitelský úřad nebo diplomatická mise,
- u bytů, jejichž nájemcem je právnická osoba, která nemá sídlo na území ČR, nebo fyzická osoba, která nemá trvalý pobyt na území ČR.

2. Smluvní nájemné, ale platí regulace cen a služeb, které se uplatňuje

- pro byty a domy postavené bez účasti veřejných prostředků, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí po 30. červnu 1993,
- pro byty, u nichž se sjednává nájemní smlouva s novým nájemcem

Regulace nájemného byla formálně zrušena na základě rozhodnutí Ústavního soudu, zůstává v existujících nájemních smlouvách, které nemohou být bez souhlasu nájemníků jednostranně změněny. (1)

2.4 FORMY VLASTNICTVÍ BYTŮ

Bydlení se dělí podle forem vlastnictví na vlastnický sektor, družstevní sektor a nájemní sektor, který se ještě dělí na soukromý a veřejný.

2.4.1 Vlastnický sektor

Vlastnický způsob bydlení je, kdy vlastník domu a uživatel je jedna osoba. To znamená, že se svým domem může nakládat libovolně, provádět různé úpravy, prodat dům.

Tato forma bydlení je považována za formu, která symbolizuje nejvyšší úroveň při naplňování představ domácností o bydlení, přináší vědomí nezávislosti a přímější vztah k svobodě.

Vlastnická forma bydlení je nejvíce zastoupenou formou u nás.

Vlastnické bydlení se dělí na vlastnictví domů a bytů. Vlastníci bytů mají na starosti i společné části bytového domu prostřednictvím společenství vlastníků jednotek. Vlastníci neplatí nájemné, skládají se na správu domu, platí příspěvky do fondu oprav a poplatky za vodné a stočné, elektrickou energii a plyn. (1)

2.4.2 Družstevní sektor

Správa družstevního bydlení připadá členům družstva, kteří se podílejí na plánování činnosti, řízení i kontrole. Vlastníkem bytů je družstvo a při prodeji se převedou členská práva a povinnosti na nového člena. Bytové družstvo rozhoduje o všech věcech, které se týkají bytů i domu. Představenstvo vydává rozhodnutí na základě hlasování na členské schůzi. (1)

2.4.3 Nájemní sektor

V nájemním sektoru vlastník pronajímá za úplaty svůj byt na základě nájemní smlouvy. Vlastníkem je ve veřejném sektoru stát a obce anebo soukromé subjekty za účelem komerce. Nejvíce rozšířené nájemné bydlení je ve městech, kde toho nejvíce využívají studenti a začínající pracující. (1)

3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ NÁJEMNÉ

Každý budoucí nájemník má individuální představy o svém budoucím bytu a jeho okolí. Proto se tyto faktory mění i s ohledem na to, co je v daný okamžik pro nájemníka důležité. V budoucnu, kdy mu už nebude vyhovovat dosavadní podnájem je možné, že se bude stěhovat anebo se rozhodne pro koupi bytu a tam je nutné hodnotit větší počet faktorů.

Lidé si vybírají podle svých finančních možností, občanské vybavenosti, dostupnosti zastávek MHD, případně bezbariérovosti.

3.1 LOKALITA A POLOHA

Lokalita a poloha je jeden z nejdůležitějších faktorů, který ovlivňuje výši nájmu. Záleží na samostatné velikosti města či obce, kde se byt nachází, zda je v centru nebo spíše na okraji.

Tento faktor může být také vnímán velice individuálně, protože někdo preferuje mít byt na okraji města blíže přírodě a jiný v centru.

3.2 DISPOZICE A PLOCHA

U dispozice a plochy je rozdílné, kdo si byt hledá.

Rodina s dětmi upřednostňuje větší podlahovou plochu a aby děti měly vlastní pokoj. Studenti často bydlí ve skupinkách a preferují více místností, aby měl každý svůj soukromý prostor. Některým jde hlavně o co nejnížší cenu a na počet místností už tolik nehledí. Mladí lidé si často pronajímají malé byty o velikostech 1+kk a 1+1 pro začátek společného bydlení.

3.3 VYBAVENÍ A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Byty jsou nabízené vybavené úplně, částečně nebo nevybavené. Záleží na uživateli, zda si chce byt zařídit podle svého. Studenti využívají možnosti už vybavených bytů bez potřebných dalších investic.

U příslušenství se nájemník zajímá o balkón, terasu nebo lodžii, sklep, výtah, parkovací stání apod.

3.4 PODLAŽÍ

Umístění bytu v domě je důležité, pokud se byt nachází v 1.NP hrozí tu větší riziko vloupání, hluchosti, prašnosti a nedostatek denního světla. U podkrovních bytů hrozí v létě vysoké teploty uvnitř bytu. Pro byty ve vyšších nadzemních podlažích je důležitý výtah.

3.5 VÝTAH

Přítomnost výtahu je rozhodující především pro starší lidi, osoby s omezenou schopností pohybu, maminky s kočárky, tělesně handicapované. Lidé preferují výtah u bytů umístěných ve vyšších patrech.

3.6 BALKÓN

Balkón bývá nadstandardem pro nájemníky, hlavně pro kuřáky bývá vyhledávaný.

3.7 SKLEP

Sklep vyhledávají hlavně lidé, kteří mají mnoho věcí na uskladnění a v malém bytě s tím mohou mít problém.

3.8 TECHNICKÝ STAV

Technický stav se dá rozdělit do 3 skupin: velmi dobrý, dobrý, špatný.

velmi dobrý stav – byt v novostavbě nebo po kompletní rekonstrukci

dobrá stav – udržovaný byt

špatný stav – byt vyžaduje rekonstrukci nebo opravu

Byty ve špatném stavu jsou pronajímány za nižší ceny a většinou o ně mají zájem lidé s nedostatkem finančních prostředků. Ale v tomto případě jsou nutné opravy a tím se může bydlení významně prodražit.

3.9 TYP KONSTRUKCE

Domy byly stavěny z panelů a nyní z cihel. Momentálně jsou preferované cihlové domy, které mají delší životnost a lepší vlastnosti.

Panelové domy postupně prochází revitalizací. Stavěly se především v 60. letech 20. století, kdy byla velká poptávka.

3.10 TYP VLASTNICTVÍ

Byty jsou v osobním nebo družstevním vlastnictví. Obecně byt v osobním vlastnictví bývá dražší než v družstevním.

3.11 PARKOVÁNÍ

Ve větších městech je výrazný problém s parkováním. Proto je výhodou, pokud k bytu přímo náleží parkovací místo nebo se nachází v lokalitě s bezproblémovým parkováním.

3.12 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Mladí lidé vyhledávají blízkost centra a nočního života, rodina s dětmi blízkost škol a mateřských škol, hřišť a důchodci klidnou lokalitu s parkem a nedalekým obchodem.

3.13 VÝHLED A ORIENTACE

Ideální je, pokud je byt orientovaný alespoň na dvě světové strany a místnosti, kde trávíme nejvíce času ze dne mají co nejlepší přirozené osvětlení.

Výhodou je výhled na stromy, parky, lesy nebo městské dominanty.

3.14 PROVOZNÍ NÁKLADY

Spadají sem hlavně platby do fondu oprav, elektrická energie a úklid společných prostor.

4 MĚSTO HRADEC KRÁLOVÉ

Hradec Králové je statutární město, které leží sto kilometrů východně od Prahy. Město leží na soutoku řek Labe a Orlice a je součástí hradecko-pardubické aglomerace. Dle malého lexikonu obcí má 92 929 obyvatel k 1. 1. 2017. (8)

Město Hradec Králové je univerzitním městem, jsou tu Univerzita Hradec Králové, některé fakulty Univerzity Karlovy a Univerzity obrany.

Ve městě se nachází krajský soud, biskupové královéhradecké diecéze církve katolické a československé husitské. Známé je Klicperovo divadlo a také letní festivaly Rock for People a Hip Hop Kemp pořádané na bývalém vojenském letišti.

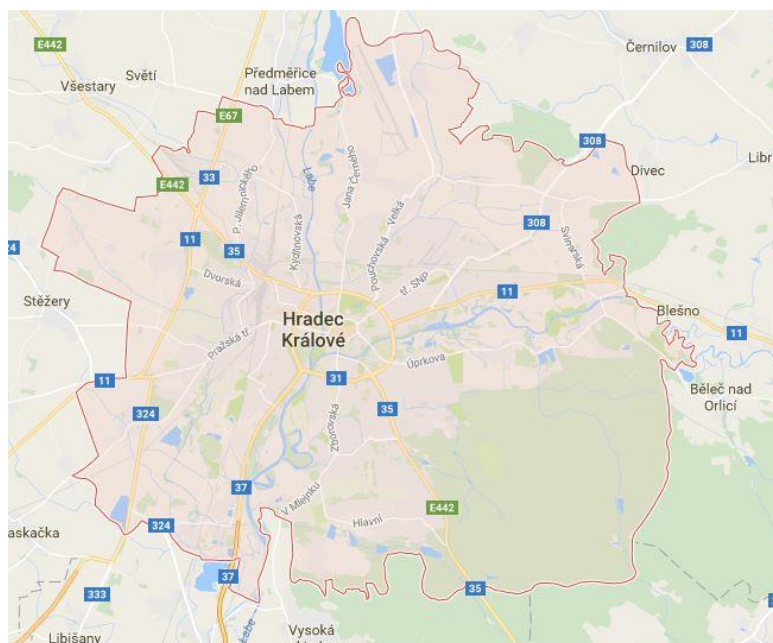
Toto město je významným sportovním střediskem s plaveckým bazénem, městskými lázněmi, krytou halou zimního stadionu, fotbalovými stadiony, koupalištěm, ke kterému patří i autokemp a celou řadou dalších zařízení.

Výrazné průmyslové zóny tu nenalezneme, průmyslové obory jsou zde zastoupeny spíše středními a menšími podniky. (9, 10)



Obrázek 1: Poloha města v České republice

Zdroj: <https://www.google.cz/maps/>



Obrázek 2: Detail města Hradec Králové

Zdroj: <https://www.google.cz/maps/>

4.1 HISTORIE MĚSTA

Historie města sahá hluboko do minulosti, dochovaná písemná zmínka je z roku 1225. Hradec Králové byl ve středověku věnným městem českých královen. Od 14. století se město stalo s kompaktním renesančním historickým jádrem přirozeným, vojensky a politicky vlivným centrem regionu s vysokou úrovní vzdělanosti a kultury. (9)

4.2 PRŮMYSL

V Hradci Králové se nachází výroba pián Petrof v ulici Na Brně. Firma Glatt Pharma se specializuje na výrobu z nerezové oceli, hlavně pro farmaceutický průmysl, sídlí na ulici Bratří Štefanů. Průmyslový areál ZVU se nachází v městské části Kukleny. Společnost je zaměřena na dodávky aparátů pro chemický, petrochemický, potravinářský, energetický a farmaceutický průmysl. (10)

4.3 DOPRAVA

Městem procházejí silnice první třídy, které tvoří městský okruh. Na okraj města vedou dálnice D11, D35 a okrajovými částmi prochází silnice druhé třídy a evropské mezinárodní silnice E67, E422.

Hradec Králové je důležitým bodem v autobusové dopravě mezi Polskem a Českou republikou. Doprava mezi Prahou, Hradcem a Pardubicemi vede po dálnici D11. (10)

4.4 ŠKOLSTVÍ

Město Hradec Králové je univerzitním městem, nachází se zde Univerzita Hradec Králové, Lékařská fakulta a Farmaceutická fakulta Univerzity Karlovy, Fakulta vojenského zdravotnictví Univerzity obrany. Jsou zde tři významná gymnázia s dlouhou vzdělávací tradicí: Gymnázium J. K. Tyla, Gymnázium Boženy Němcové a Biskupské gymnázium Bohuslava Balbína, dále je ve městě okolo deseti odborných škol. (10)

4.5 SPRÁVA A ČLENĚNÍ MĚSTA

Hradec Králové se skládá z 21 místních částí, která nejsou totožná s katastrálními územími. Město nemá samosprávné členění.

Místní části a katastrální území:

Hradec Králové	Piletice	Slatina
Březhrad	Plácky	Slezské Předměstí
Kluky	Plačice	Svinary
Kukleny	Plotiště nad Labem	Svobodné Dvory
Malšova Lhota	Pouchov	Třebeš
Malšovice	Pražské Předměstí	Věkoše (10)
Moravské Předměstí	Roudnička	
Nový Hradec Králové	Rusek	



Obrázek 3: Místní části Hradce Králové

Zdroj: autor

4.5.1 Hradec Králové

Místní část Hradec Králové je centrální částí krajského města. Zahrnuje historické centrum i přiléhající lokality sahající téměř až k fakultní nemocnici. Počtem obyvatel je druhou nejobydlenejší částí města. Působí tu dvě komise místní samosprávy, a to Střed města - historické centrum a Střed města (pro zbývajících území místní části). (10)



Obrázek 4: Místní část Hradec Králové

Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

4.5.2 Březhrad

Tato místní část a současně katastrální území leží poblíž rozhraní Pardubického a Královéhradeckého kraje. Nachází se zde nákupní oblast města a severní hranice umělého vodního jezera, které vzniklo těžbou písku a šterku, zvaného Opaťák s nudistickou zónou. Dříve tu fungoval masokombinát, jeho prostory jsou nyní využívány pro výrobu nanuků značky Family Frost. (10)



Obrázek 5: Místní část Březhrad

Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

4.5.3 Kluky

Kluky jsou katastrálním územím rozkládající se mezi Novým Hradcem Králové, Třebešemi a Roudničkou. Spadají do místní části Nový Hradec Králové. (10)



Obrázek 6: Katastrální území Kluky

Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

4.5.4 Kukleny

Další místní částí města jsou Kukleny, které se nachází na západním okraji města. (10)



Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 7: Místní část Kukleny

4.5.5 Malšova Lhota

Malšova Lhota se nachází na východě Hradce Králové, je místní částí města. (10)



Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 8: Místní část Malšova Lhota

4.5.6 Malšovice

Malšovice se nachází na jihovýchod od centra města, jsou místní částí a katastrálním územím. Tato čtvrť je na severu označena tokem řeky Orlice, na jihovýchodě se od Malšovic táhne mohutný lesní celek, jeden z největších ve východních Čechách. (10)



Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 9: Místní část Malšovice

4.5.7 Moravské Předměstí

Tato místní část města se nachází na jihu, téměř celá obklopená Třebeší, kam také spadá do katastrálního území. Částečně hraničí s Novým Hradcem Králové. (10)

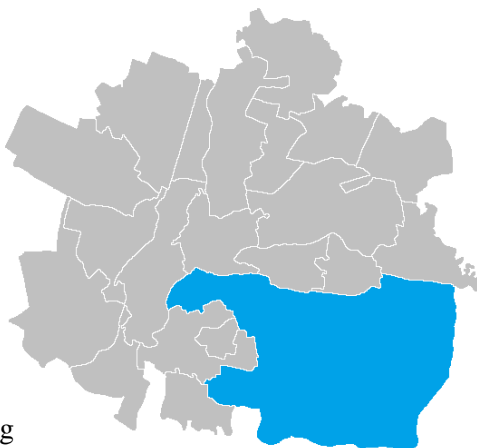


Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 10: Místní část Moravské Předměstí

4.5.8 Nový Hradec Králové

Místní část města a katastrální území se nachází v jihovýchodní části města. Tvoří nejrozsáhlejší část města, ale je tvořena převážně lesy a je také nejobydlenější místní částí Hradce Králové. Tato místní část leží i na katastrálním území Kluky. Kromě vyhledávaných Hradeckých lesů lze zde najít i několik rybníků např. Biříčka, Cikán, Datlík, Roudnička. (10)



Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 11: Místní část Nový Hradec Králové

4.5.9 Piletice

Piletice jsou místní částí a současně katastrálním územím s nejmenším počtem obyvatel. Nachází se 0,5 km od okraje města v blízkosti hradeckého letiště. Ve vesnici se nachází bývalé JZD, kde nyní podniká několik firem. Na vesnici se nenachází žádný obchod se spotřebním zbožím ani žádné restaurační zařízení. Na okraji vsi se nalézá bývalý vojenský prostor pro skladování petroleje. Nachází se zde skanzen Šrámkův statek, který je zrekonstruován a konají se zde folklorní slavnosti a festivaly. (10)

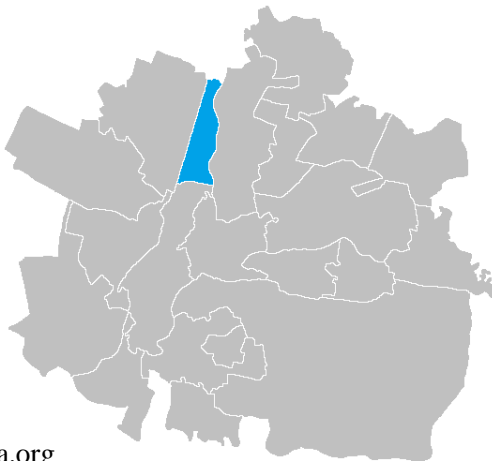


Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 12: Místní část Piletice

4.5.10 Plácky

Plácky se nachází na severu města. Do roku 1942 byly součástí tehdy samostatné obce Plotičtět nad Labem. (10)

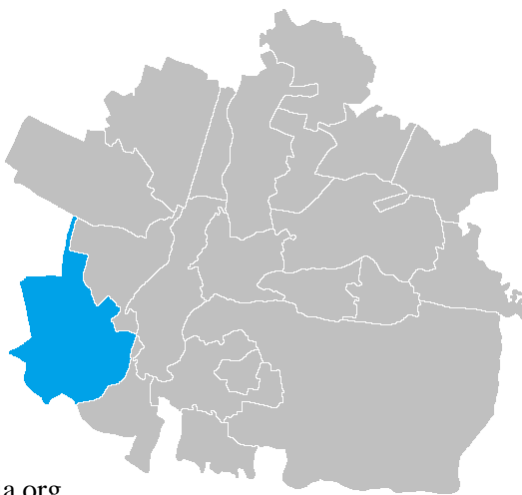


Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 13: Místní část Plácky

4.5.11 Plačice

Plačice se nachází na západě města, je místní částí statutárního města. (10)



Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 14: Místní část Plačice

4.5.12 Plotičtět nad Labem

Je místní částí, která byla původně zemědělskou obcí. Dodnes je významná intenzivní zemědělskou výrobou, především pěstováním zeleniny. Má charakter příměstské zástavby.

Okolí Polišť je významné svými četnými archeologickými objevy, které pocházejí už z doby paleolitu a římsko-germánské doby. Významnou památkou je barokní kostel sv. Petra apoštola z roku 1788. (10)

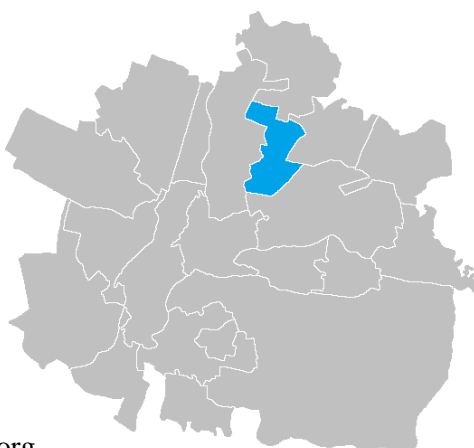


Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 15: Místní část Plotiště nad Labem

4.5.13 Pouchov

Pouchov sousedí s místními částmi Věkoše, Rusek, Piletice a Slezské Předměstí. Dominantou této městské části je římskokatolický kostel sv. Pavla apoštola. Nachází se zde pobočka Vazební věznice Hradec Králové. (10)



Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 16: Místní část Pouchov

4.5.14 Pražské Předměstí

Pražské Předměstí leží v těsné blízkosti centra města poblíž II. městského silničního okruhu s vazbou na řeku Labe. V této lokalitě je velké zastoupení rodinných domků, jedno z největších královéhradeckých sídlišť Farářství. Tato lokalita nabízí obchodní, vzdělávací, sportovní či kulturní vyžití obyvatel. Nachází se zde fotbalové hřiště Bavlna, kde trénují junioři, obvodní oddělení Policie ČR, hlavní nádraží nebo terminál hromadné dopravy. Mezi částmi města Pražské Předměstí a Březhrad je nákupní centrum Tesco, Makro, v centru předměstí jsou také nákupní střediska Aupark a OC Atrium. (10)



Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 17: Místní část Pražské Předměstí

4.5.15 Roudnička

Roudnička leží na jihu města. Nedaleko se nachází rybník Roudnička. (10)

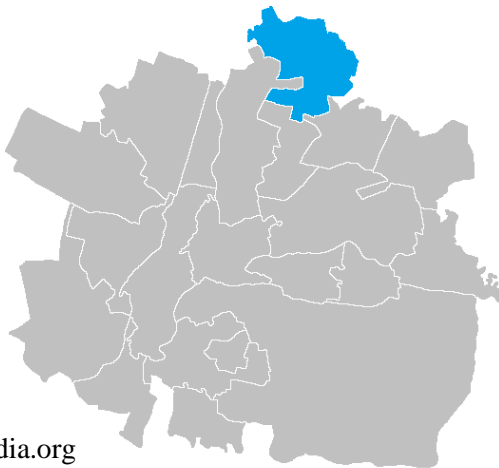


Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 18: Místní část Roudnička

4.5.16 Rusek

Rusek se nachází na severu města, na rozhraní Ruseku a Věkoše se nalézá veřejné letiště Hradec Králové. (10)



Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 19: Místní část Rusek

4.5.17 Slatina

Slatinou prochází silnice II/308, leží na severovýchodě města, je místní částí a katastrálním územím města. (10)

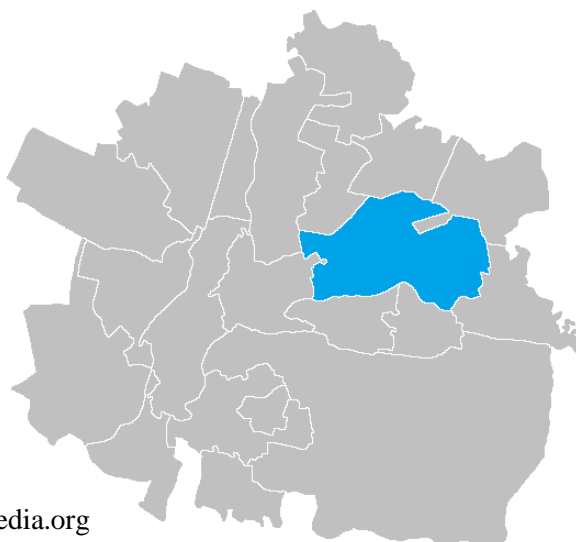


Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 20: Místní část Slatina

4.5.18 Slezské Předměstí

Předměstí se nachází na severovýchod od centra města. Je to rozsáhlý a lidnatý komplex převážně panelových sídlišť v severovýchodní části města. Památkou je kostelík Panny Marie na Rožberku. Na Předměstí se nachází vlastní nádraží, Poliklinika II, obvodní oddělení Policie ČR, nákupní dům Interspar. (10)



Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 21: Místní část Slezské Předměstí

4.5.19 Svinary

Svinary se nachází na východě města. Pamětihodnostmi jsou venkovská usedlost č. p. 31,22 a venkovský dům, Dubinská 2. (10)

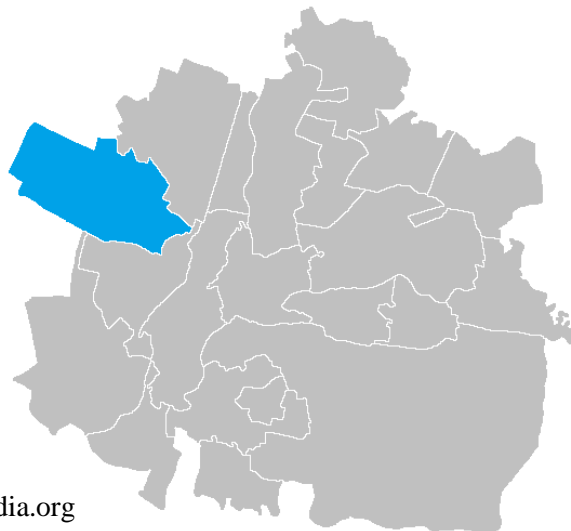


Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 22: Místní část Svinary

4.5.20 Svobodné Dvory

Svobodné Dvory se nachází na severozápadě města. V místní Morávkově cihelně roku 1899 byla objevena téměř celá kostra pleistocenního mamuta. (10)



Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 23: Místní část Svobodné Dvory

4.5.21 Třebeš

Třebeš leží jihovýchodně od centra města, slouží jako obytná čtvrť. Na okraji se nachází nákupní centrum Hvězda, dále kostel sv. Jana Křtitele, podzemní a nadzemní vodojemy, hvězdárna a planetárium. (10)

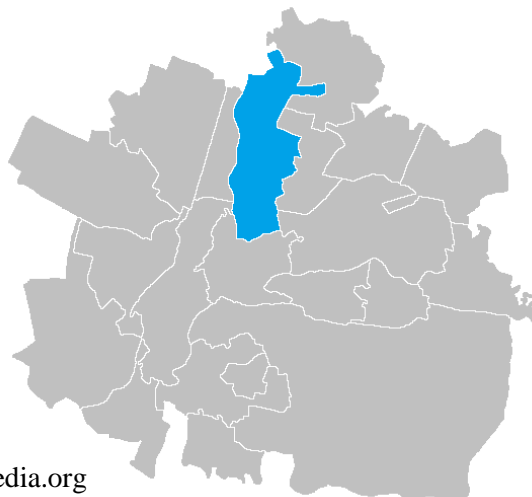


Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 24: Místní část Třebeš

4.5.22 Věkoše

Věkoše se rozkládají severně od centra města. Dominantou je především rozrostlé sídliště poblíž ulice Truhlářská. (10)



Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>

Obrázek 25: Místní část Věkoše

5 PRŮZKUM TRHU

Při průzkumu trhu bylo vycházeno z inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz. Z těchto inzerátů byla vytvořena databáze, kde byly byty rozděleny podle podlahové plochy do čtyř kategorií: do 30 m², 31-60 m², 61-90 m², 91 m² a více.

Město Hradec Králové je rozděleno na 21 místních částí, pro porovnání výše nájmů bylo toto území rozděleno do třech oblastí:

1. Hradec Králové (střed města a střed města - historická část),
2. Pouchov-Věkoše, Slezské Předměstí, Malšovice, Moravské Předměstí, Třebeš, Pražské Předměstí, Plácky, Malšova Lhota, Kukleny,
3. Rusek, Piletice, Slatina, Svinary, Nový Hradec Králové, Roudnička, Březhrad, Plačice, Svobodné Dvory, Plotiště nad Labem.

Informace poskytované na realitních serverech neodpovídají vždy skutečnosti a je nutné je prověřit, nejlépe navštívit byt o který máme zájem a vidět skutečnost. Některé inzeráty jsou vyplněné velmi stroze a není možné z nich zjistit více informací

Pro účely této práce k vytvoření databáze byly vzaty do úvahy faktory: cena, dispozice, typ stavby, vlastnictví, stav objektu, vybavení, podlaží, výtah a sklep. Ne u všech nabízených bytů jsou tyto informace dostupné.

Z databáze byla vypočtena průměrná cena nájmů za m² a průměrná plocha. Na základě údajů budou vytvořeny grafy a z nich vyplývající závěrečné hodnocení.

Databáze tvoří 163 inzerátů, největší zastoupení bytů dle dispozice je 2+1 (2+kk), následují byty s dispozicí 1+1 (1+kk), 3+1 (3+kk), 5+1 (5+kk) a 4+1 (4+kk). Inzeráty je možné prohlédnout na přiloženém CD-ROM.



Pronájem bytu 2+1 43 m²

Markovická, Hradec Králové - Slezské Předměstí **Panorama**
7 500 Kč za měsíc

Nabízíme pronájem nezařízeného bytu 2+1 v klidné lokalitě na Slezském Předměstí, ul. Markovická. Koupelna se sprchovým koutem a toaletou, dva samostatné pokoje, kuchyň s jídelnou. K dispozici kuchyňská linka, plynový sporák s troubou. Plastová okna vč. žaluzií. K bytu náleží sklep a balkon v mezipatře. Vytápění a ohřev vody dálkově. Nájemné 7.500,- Kč + energie cca 1.400,- Kč. Vratná jistota 7.500,- Kč. Poplatek za zprostředkování 7.500,- Kč. Vhodné pro bezdětný pár! Bez zvířat. K nastěhování od 15.2. nebo 1.3.2017. Prohlídka možná dne 25.1.2017, přesný termín si prosím sjednejte s makléřem zakázky. PENB nebyl dosud předložen, proto uvádíme třídu G.

Celková cena: 7 500 Kč za měsíc

Poznámka k ceně: + energie 1.400,- Kč

ID zakázky: N2574

Aktualizace: 18.01.2017

Stavba: Panelová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Družstevní

Umístění objektu: Klidná část obce

Podlaží: 2. podlaží z celkem 4

Užitná plocha: 43 m²

Plocha podlahová: 43 m²

Sklep:

Parkování:

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Plyn: Plynovod

Elektřina: 230V

Doprava: Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

Vybavení:

Výtah:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Bc. David Helger

Mobil: 604 610 475

Email: helger@palacereality.cz



PALACE REALITY
Škroupova 441/12, 50002 Hradec Králové
<http://www.palacereality.cz>
Více o společnosti »

Zdroj: <https://www.sreality.cz/>

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/hradec-kralove-slezske-predmesti-markovicka/1121374556#img=0&fullscreen=false>

Obrázek 26: Ukázka inzerátu

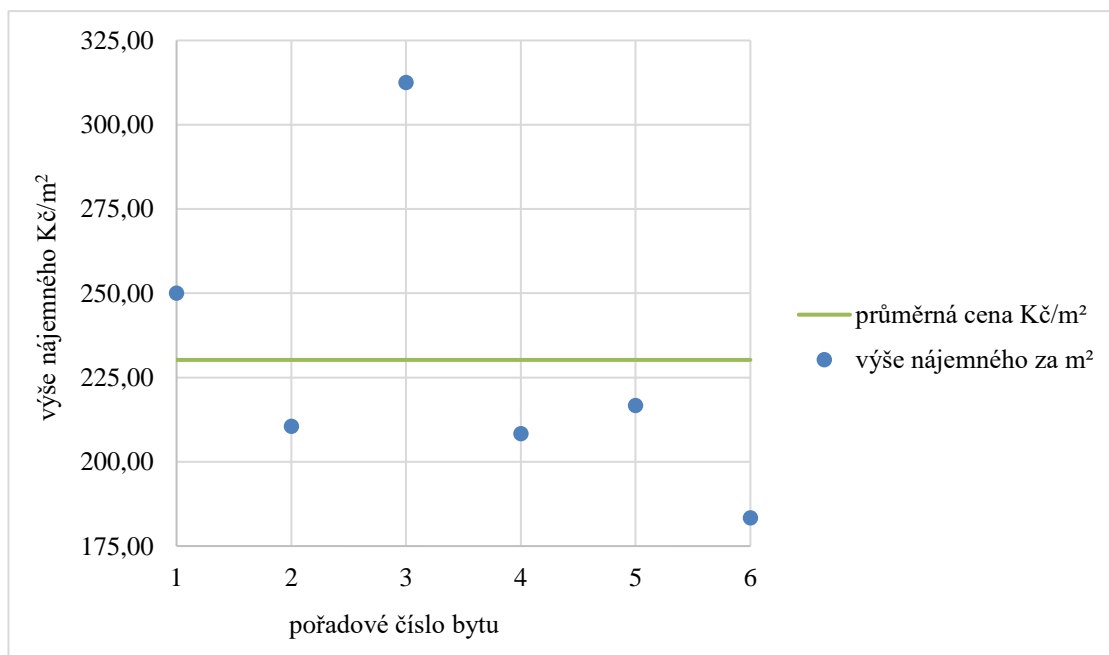
5.1 I. KATEGORIE

Do I. kategorie spadají byty s podlahovou plochou do 30 m².

5.1.1 1. oblast

Tabulka 1: Informace o bytech I. kategorie a 1. oblasti

poř. číslo	ulice	část města	výměra [m ²]	nájemné [Kč]	energie [Kč]	nájemné na m ² [Kč]	dispozice	typ stavby	vlastnictví	stav objektu	vybavení	podlaží	výtah	sklep
1.	Plácelova	HK	20	5000	-	250,00	atypický	C	O	velmi dobrý	A	2.	-	-
2.	Velké náměstí	HK	19	4000	-	210,53	1+kk	C	O	velmi dobrý	Č	3.	N	-
3.	V Lipkách	HK	24	7500	-	312,50	1+kk	C	O	po rekonstrukci	N	4.	N	A
4.	Škroupova	HK	24	5000	2500	208,33	1+kk	C	O	po rekonstrukci	Č	3.	N	-
5.	Milady Horákové	HK	30	6500	-	216,67	1+kk	P	O	po rekonstrukci	Č	5.	A	A
6.	Labská kotlina	HK	30	5500	2500	183,33	1+kk	C	O	velmi dobrý	Č	4.	-	A
průměr			24,50	5583,33		230,23								

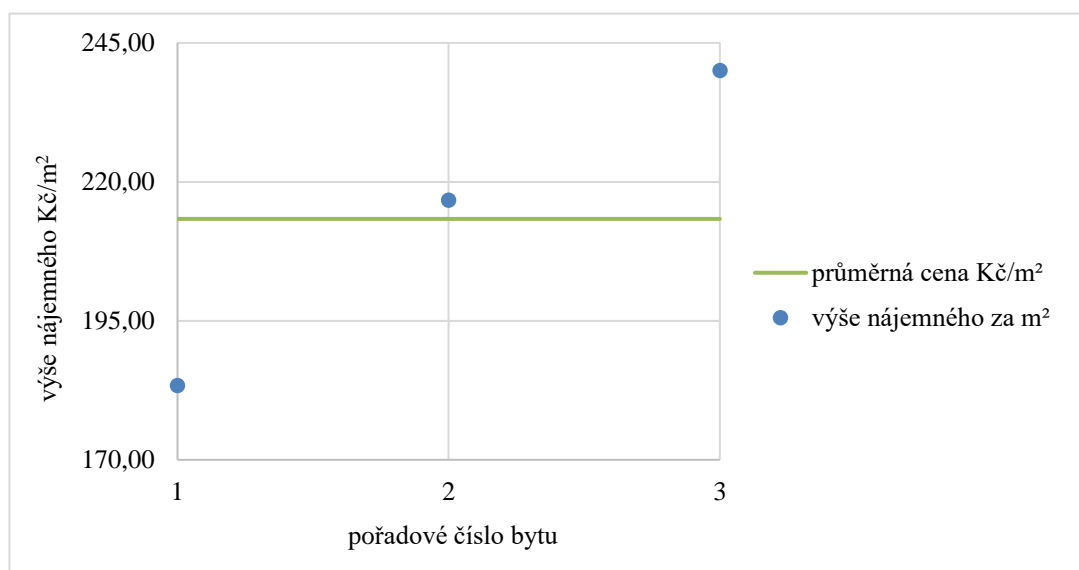


Graf 1: Výše nájemného bytů I. kategorie a 1. oblasti

5.1.2 2. oblast

Tabulka 2: Informace o bytech I. kategorie a 2. oblasti

poř. číslo	ulice	část města	výměra [m ²]	nájemné [Kč]	energie [Kč]	nájemné na m ² [Kč]	dispozice	typ stavby	vlastnictví	stav objektu	vybavení	podlaží	výtah	sklep
1.	Severní	SP	30	5500	2500	183,33	1+kk	P	O	velmi dobrý	A	9.	A	A
2.	Třebechovická	SP	30	6500	2000	216,67	1+kk	P	D	po rekonstrukci	A	6.	A	-
3.	Ječná	SP	25	6000	900	240,00	1+kk	C	O	velmi dobrý	A	1.	N	-
průměr			28,33	6000		213,33								

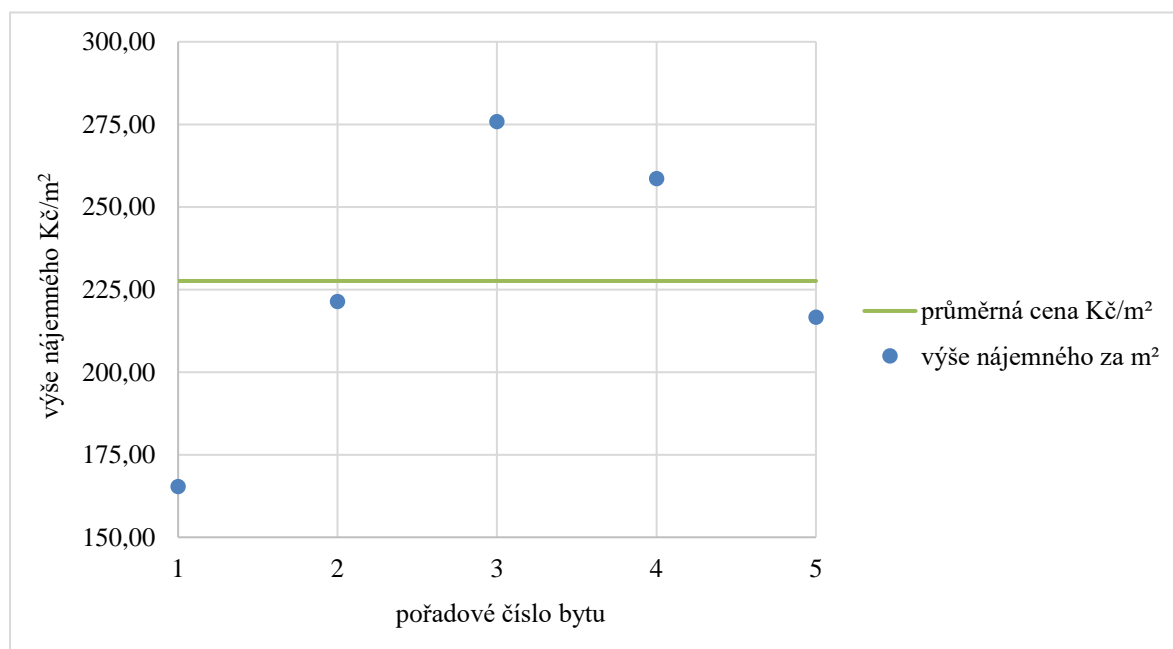


Graf 2: Výše nájemného bytů I. kategorie a 2. oblasti

5.1.3 3. oblast

Tabulka 3: Informace o bytech I. kategorie a 3. oblasti

poř. číslo	ulice	část města	výměra [m ²]	nájemné [Kč]	energie [Kč]	nájemné na m ² [Kč]	dispozice	typ stavby	vlastnictví	stav objektu	vybavení	podlaží	výtah	sklep
1.	Brožíkova	NHK	26	4300	2400	165,38	1+kk	panelová	O	po rekonstrukci	A	4.	A	-
2.	Brožíkova	NHK	28	6200	-	221,43	1+kk	panelová	O	velmi dobrý	-	1.	-	A
3.	Kejzlarova	NHK	29	8000	-	275,86	1+kk	cihlová	O	novostavba	Č	4.	-	-
4.	Kejzlarova	NHK	29	7500	2000	258,62	1+kk	cihlová	O	novostavba	Č	4.	A	-
5.	Brožíkova	NHK	24	5200	1800	216,67	1+kk	panelová	O	velmi dobrý	N	4.	-	-
průměr			27,20	6240,00		227,59								



Graf 3: Výše nájemného bytů I. kategorie a 3. oblasti

5.2 II. KATEGORIE

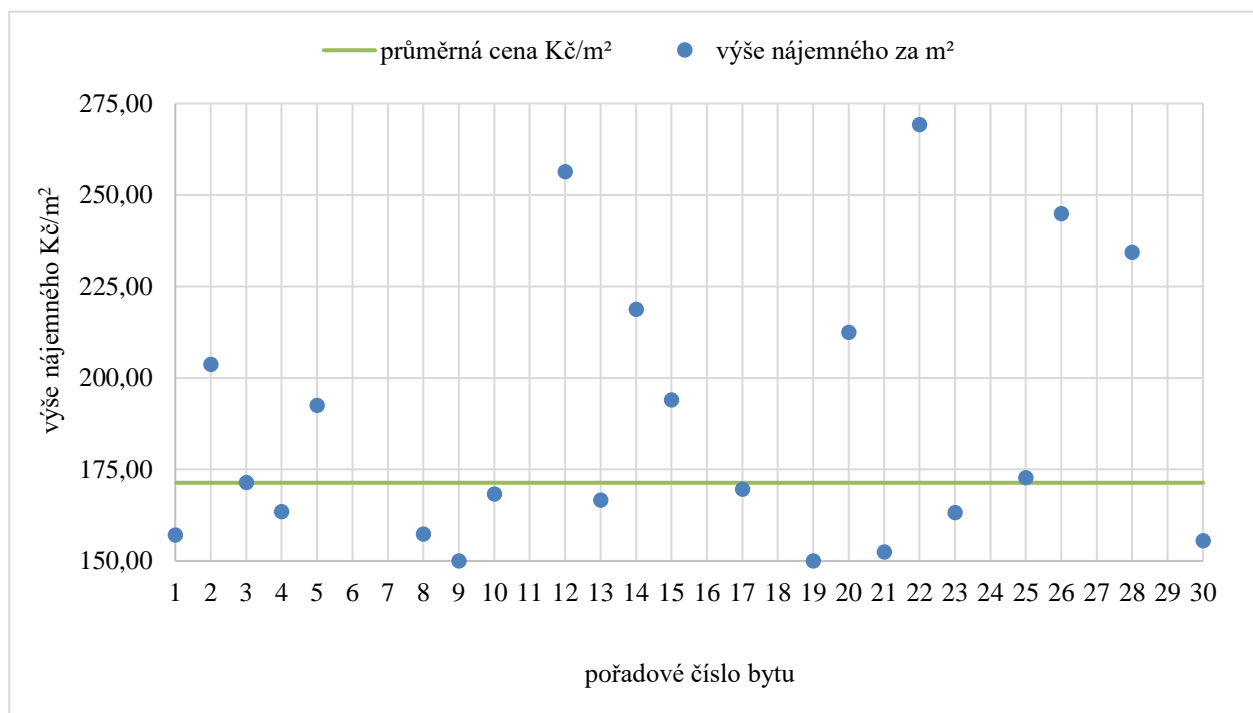
Do II. kategorie spadají byty s podlahovou plochou v rozmezí 31 m²-60 m².

5.2.1 1. oblast

Tabulka 4: Informace o bytech II. kategorie a 1. oblasti

poř. číslo	ulice	část města	výměra [m ²]	nájemné [Kč]	energie [Kč]	nájemné na m ² [Kč]	dispozice	typ stavby	vlastnictví	stav objektu	vybavení	podlaží	výtah	sklep
1.	Smetanovo nábreží	HK	35	5500	2500	157,14	1+kk	P	O	velmi dobrý	N	4.	A	-
2.	Bidlova	HK	54	11000	3300	203,70	2+kk	C	O	po rekonstrukci	-	1.	-	-
3.	Velké náměstí	HK	35	6000	2000	171,43	1+1	C	O	velmi dobrý	Č	1.	N	-
4.	M. D. Rettigové	HK	52	8500	-	163,46	2+1	P	O	dobrý	-	3.	A	-
5.	Průmyslová	HK	60	11550	2450	192,50	2+1	C	O	po rekonstrukci	A	1.	-	-
6.	Střelecká	HK	60	7000	2500	116,67	2+1	C	O	po rekonstrukci	N	3.	N	A
7.	Bidlova	HK	51	6500	-	127,45	2+kk	C	O	velmi dobrý	-	1.	-	A
8.	M. D. Rettigové	HK	54	8500	3000	157,41	2+kk	P	O	dobrý	-	3.	A	-
9.	Tomkova	HK	60	9000	3500	150,00	2+kk	C	O	po rekonstrukci	Č	2.	N	-
10.	Baarova	HK	60	10100	1500	168,33	3+1	P	O	dobrý	-	12.	A	A
11.	Hradecká	HK	45	4000	-	88,89	1+1	P	D	dobrý	-	1.	A	A
12.	Komenského	HK	39	10000	1500	256,41	1+1	C	O	po rekonstrukci	A	2.	A	SK
13.	Okružní	HK	39	6500	-	166,67	1+1	C	O	dobrý	Č	4.	N	A
14.	Resslova	HK	32	7000	2500	218,75	1+kk	C	O	po rekonstrukci	N	3.	N	A
15.	Československé armády	HK	50	9700	-	194,00	2+kk	C	O	po rekonstrukci	A	2.	-	-
16.	Resslova	HK	60	8500	5200	141,67	2+kk	C	O	velmi dobrý	A	3.	N	A
17.	Ulrichovo náměstí	HK	56	9500	-	169,64	2+kk	C	O	velmi dobrý	Č	4.	N	-
18.	Urxova	HK	35	5000	2700	142,86	1+kk	P	O	velmi dobrý	N	1.	A	A
19.	Pod Zámečkem	HK	38	5700	-	150,00	1+1	P	D	dobrý	-	5.	A	A
20.	třída Edvarda Beneše	HK	32	6800	-	212,50	1+kk	P	O	po rekonstrukci	N	8.	A	A
21.	Resslova	HK	60	9150	-	152,50	2+kk	C	O	velmi dobrý	A	3.	N	A
22.	Komenského	HK	39	10500	1500	269,23	1+1	C	O	velmi dobrý	A	2.	A	-

23.	třída Edvarda Beneše	HK	49	8000	-	163,27	2+kk	P	O	po rekonstrukci	Č	7.	A	A
24.	Buzulucká	HK	55	8000	4000	145,45	2+kk	C	O	dobrý	A	1.	N	A
25.	Karla Hynka Máchy	HK	55	9500	2000	172,73	2+kk	C	O	dobrý	Č	4.	-	A
26.	Komenského	HK	49	12000	1800	244,90	2+kk	C	O	po rekonstrukci	A	4.	A	-
27.	Velké náměstí	HK	60	8000	2200	133,33	3+kk	C	O	dobrý	Č	4.	N	A
28.	Mánesova	HK	32	7500	2500	234,38	1+kk	C	O	po rekonstrukci	A	4.	N	A
29.	Milady Horákové	HK	50	6000	4500	120,00	2+1	P	D	velmi dobrý	N	2.	N	-
30.	Eliščino nábreží	HK	45	7000	-	155,56	1+kk	C	O	velmi dobrý	A	4.	N	-
průměr			48,03	8066,67		171,36								

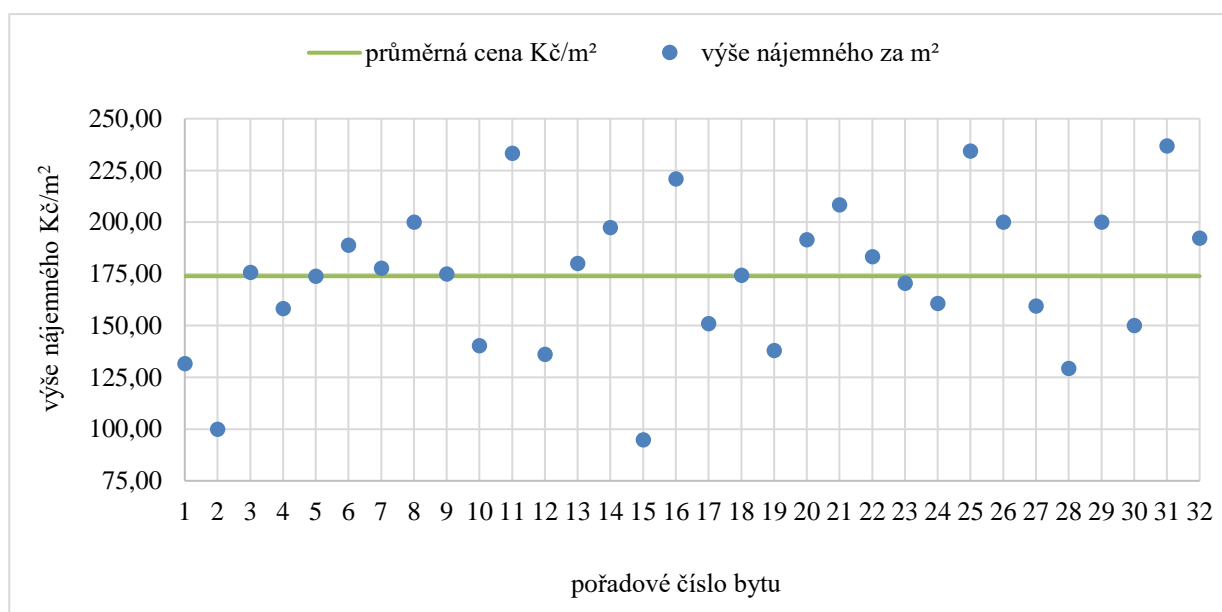


Graf 4: Výše nájemného bytů II. kategorie a 1. oblasti

5.2.2 2. oblast

Tabulka 5: Informace o bytech II. kategorie a 2. oblasti

poř. číslo	ulice	část města	výměra [m ²]	nájemné [Kč]	energie [Kč]	nájemné na m ² [Kč]	dispozice	typ stavby	vlastnictví	stav objektu	vybavení	podlaží	výtah	sklep
1.	K Sokolovně	Pouchov	41	5400	2600	131,71	1+1	C	O	dobry	-	2.	-	A
2.	K Sokolovně	Pouchov	60	6000	5000	100,00	2+1	P	O	velmi dobry	N	2.	A	A
3.	Hrubinova	PP	37	6500	2000	175,68	1+1	P	O	po rekonstrukci	A	2.	N	A
4.	Kollárova	PP	60	9500	3000	158,33	2+kk	C	O	novostavba	A	2.	A	A
5.	Šmilovského	PP	46	8000	2500	173,91	2+kk	C	O	novostavba	Č	3.	N	A
6.	Kollárova	PP	45	8500	-	188,89	1+kk	S	O	velmi dobry	Č	3.	A	-
7.	Kollárova	PP	45	8000	-	177,78	1+kk	S	O	velmi dobry	Č	3.	A	-
8.	Veverkova	PP	35	7000	-	200,00	1+kk	C	O	po rekonstrukci	N	2.	N	A
9.	Medkova	PP	36	6300	2200	175,00	2+kk	C	O	velmi dobry	Č	2.	N	-
10.	Medkova	PP	57	8000	2000	140,35	2+1	P	O	po rekonstrukci	Č	3.	-	-
11.	Chelčického	PP	45	10500	-	233,33	1+kk	S	O	velmi dobry	-	5.	N	-
12.	Gočárova třída	PP	47	6400	2500	136,17	1+1	C	O	velmi dobry	A	2.	N	-
13.	Zeyerova	PP	50	9000	2500	180,00	2+kk	C	O	po rekonstrukci		1.	N	A
14.	Hrubinova	PP	38	7500	-	197,37	1+kk	P	O	dobry	Č	4.	A	-
15.	Jungmannova	PP	58	5500	4000	94,83	2+kk	P	O	velmi dobry	N	10.	A	A
16.	Haškova	PP	43	9500	2500	220,93	2+kk	C	O	po rekonstrukci	A	1.	N	A
17.	Slezská	SP	53	8000	2500	150,94	2+1	P	O	velmi dobry	A	5.	A	A
18.	Markovická	SP	43	7500	1400	174,42	2+1	P	D	velmi dobry	N	2.	N	A
19.	třída SNP	SP	58	8000	2000	137,93	2+1	C	O	velmi dobry	Č	4.	A	A
20.	Pod Strání	Třebeš	47	9000	2000	191,49	1+1	C	O	novostavba	N	2.	A	A
21.	Urxova	Třebeš	36	7500	2500	208,33	1+1	P	O	velmi dobry	N	4.	A	SK
22.	Ve Stromovce	Třebeš	60	11000	1500	183,33	2+kk	C	O	novostavba	A	4.	A	A
23.	Ve Stromovce	Třebeš	44	7500	1800	170,45	1+kk	C	O	novostavba	N	4.	A	SK
24.	Labská louka	Třebeš	56	9000	-	160,71	2+kk	C	O	novostavba	-	4.	A	A
25.	Ve Stromovce	Třebeš	32	7500	2000	234,38	1+kk	C	O	novostavba	N	4.	A	-
26.	Ve Stromovce	Třebeš	45	9000	-	200,00	1+kk	C	O	novostavba	Č	1.	A	A
27.	Ve Stromovce	Třebeš	47	7500	2000	159,57	1+kk	C	O	novostavba	A	4.	A	A
28.	třída Edvarda Beneše	Třebeš	60	7764	2236	129,40	2+kk	P	O	velmi dobry	A	2.	A	A
29.	Svatojánská	Třebeš	45	9000	2000	200,00	2+kk	C	O	velmi dobry	N	1.	A	A
30.	Pod Zámečkem	Třebeš	40	6000	2000	150,00	1+1	C	O	dobry	A	1.	N	-
31.	Ve Stromovce	Třebeš	57	13500	2500	236,84	2+kk	C	O	novostavba	Č	3.	A	-
32.	Svatojánská	Třebeš	39	7500	2000	192,31	1+kk	C	O	novostavba	-	3.	A	-
průměr			47,03	8027,00		173,89								

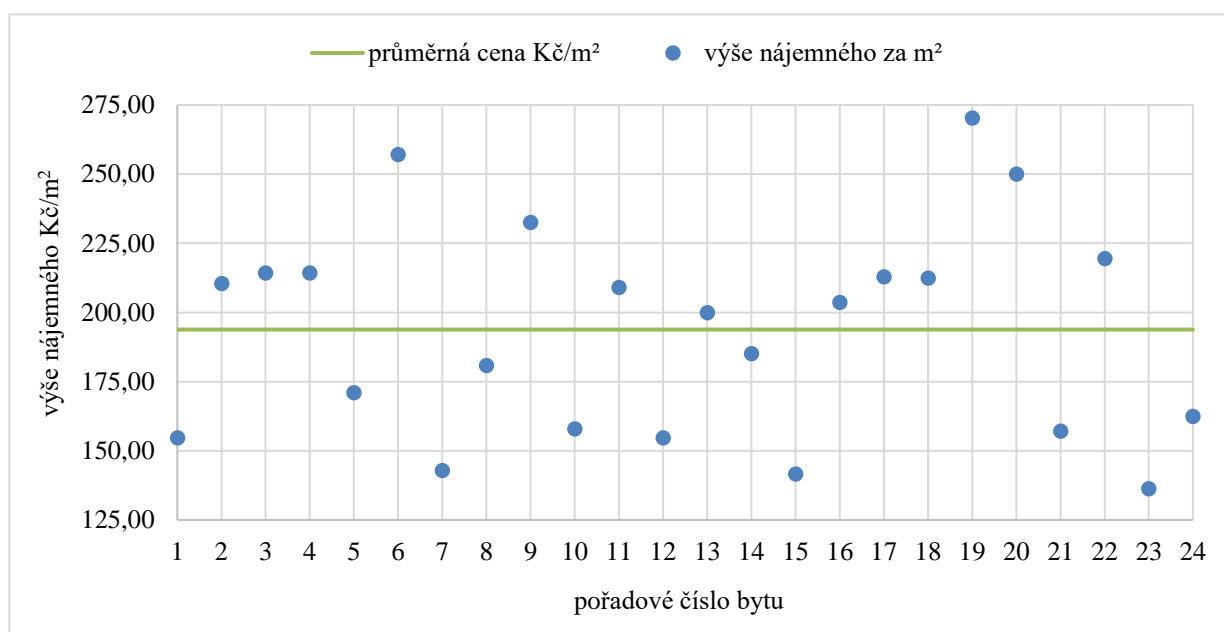


Graf 5: Výše nájemného bytů II. kategorie a 2. oblasti

5.2.3 3. oblast

Tabulka 6: Informace o bytech II. kategorie a 3. oblasti

poř. číslo	ulice	část města	výměra [m ²]	nájemné [Kč]	energie [Kč]	nájemné na m ² [Kč]	dispozice	typ stavby	vlastnictví	stav objektu	vybavení	podlaží	výtah	sklep
1.	Selicharova	NHK	42	6500	3000	154,76	1+1	P	O	velmi dobrý	-	11.	-	-
2.	Rybova	NHK	57	12000	-	210,53	2+kk	C	O	velmi dobrý	A	3.	A	-
3.	Rybova	NHK	56	12000	2800	214,29	2+kk	C	O	novostavba	Č	3.	A	A
4.	Rybova	NHK	56	12000	2800	214,29	2+kk	C	O	velmi dobrý	N	3.	-	-
5.	Hrdého	NHK	38	6500	3000	171,05	1+1	P	D	po rekonstrukci	-	3.	-	SK
6.	Hrdého	NHK	35	9000	1500	257,14	1+1	P	O	velmi dobrý	-	2.	-	A
7.	Selicharova	NHK	42	6000	3000	142,86	1+1	P	O	velmi dobrý	-	11.	-	-
8.	Jana Masaryka	NHK	47	8500	4000	180,85	2+kk	P	O	velmi dobrý	A	9.	A	A
9.	Kejzlarova	NHK	43	10000	2500	232,56	2+kk	C	O	novostavba	N	3.	A	-
10.	Palachova	NHK	57	9000	3000	157,89	2+kk	C	O	velmi dobrý	Č	1.	A	-
11.	Rybova	NHK	55	11500	-	209,09	2+kk	S	O	novostavba	Č	2.	A	-
12.	Selicharova	NHK	42	6500	3000	154,76	1+1	P	O	velmi dobrý	-	11.	-	-
13.	Kejzlarova	NHK	60	12000	2500	200,00	2+kk	C	O	novostavba	Č	2.	A	A
14.	Rybova	NHK	54	10000	-	185,19	2+kk	C	O	velmi dobrý	Č	4.	A	-
15.	Písečná	NHK	60	8500	-	141,67	3+1	C	O	dobrý	Č	1.	-	A
16.	Antonína Petrofa	NHK	54	11000	3000	203,70	2+kk	C	O	novostavba	Č	2.	A	A
17.	Kejzlarova	NHK	54	11500	-	212,96	2+kk	C	O	novostavba	Č	4.	-	-
18.	Hrdého	NHK	40	8500	2100	212,50	2+kk	P	D	po rekonstrukci	A	2.	N	A
19.	Rybova	NHK	37	10000	1500	270,27	1+kk	C	O	novostavba	-	2.	A	-
20.	Slunečná	NHK	32	8000	-	250,00	1+kk	C	O	velmi dobrý	-	1.	A	SK
21.	Brožíkova	NHK	35	5500	2500	157,14	1+kk	P	O	velmi dobrý	A	5.	A	A
22.	Rybova	NHK	41	9000	1700	219,51	1+kk	C	O	novostavba	Č	3.	A	A
23.	Třešňová	SD	55	7500	-	136,36	2+1	C	O	velmi dobrý	-	3.	N	-
24.	Bohdanečská	SD	40	6500	2000	162,50	1+kk	C	O	velmi dobrý	-	1.	N	-
průměr			47,17	9062,50		193,83								



Graf 6: Výše nájemného bytů II. kategorie a 3. oblasti

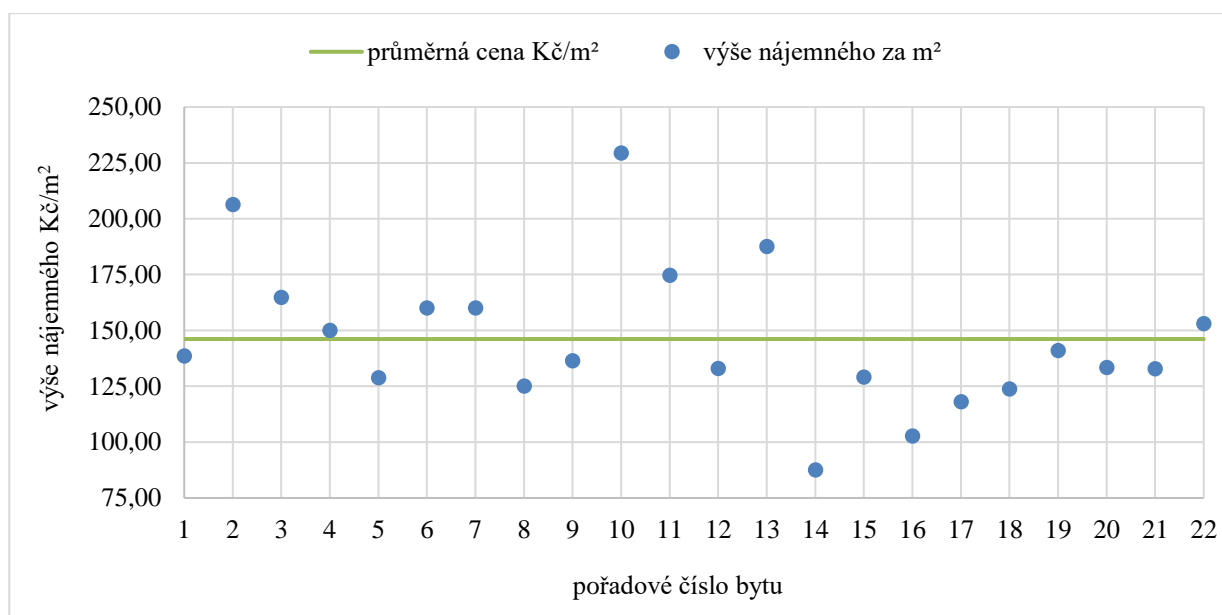
5.3 III. KATEGORIE

Do III. kategorie spadají byty s velikostí podlahové plochy 61 m²-90 m².

5.3.1 1. oblast

Tabulka 7: Informace o bytech III. kategorie a 1. oblasti

poř. číslo	ulice	část města	výměra [m ²]	nájemné [Kč]	energie [Kč]	nájemné na m ² [Kč]	dispozice	typ stavby	vlastnictví	stav objektu	vybavení	podlaží	výtah	sklep
1.	Průmyslová	HK	65	9000	2500	138,46	2+kk	C	O	po rekonstrukci	-	2.	N	-
2.	Velké náměstí	HK	63	13000	-	206,35	2+kk	C	O	novostavba	-	2.	A	-
3.	Slezská	HK	85	14000	-	164,71	3+1	C	O	velmi dobrý	Č	3.	A	-
4.	Mostecká	HK	80	12000	-	150,00	3+kk	C	O	velmi dobrý	-	1.	N	-
5.	V Lipkách	HK	66	8500	-	128,79	3+kk	C	O	po rekonstrukci	-	3.	-	A
6.	Klumparova	HK	75	12000	-	160,00	3+kk	C	O	po rekonstrukci	-	1.	N	A
7.	Klumparova	HK	75	12000	-	160,00	3+kk	C	O	velmi dobrý	A	1.	-	-
8.	Okružní	HK	80	10000	-	125,00	2+1	C	O	velmi dobrý	A	1.	A	A
9.	Úzká	HK	66	9000	-	136,36	2+1	C	O	velmi dobrý	-	2.	-	A
10.	Velké náměstí	HK	85	19500	-	229,41	2+kk	C	O	novostavba	-	4.	A	-
11.	Velké náměstí	HK	63	11000	-	174,60	2+kk	C	O	novostavba	-	2.	A	-
12.	Smetanovo nábřeží	HK	73	9700	-	132,88	3+kk	C	O	velmi dobrý	-	2.	-	SK
13.	Komenského	HK	64	12000	2000	187,50	1+1	C	O	velmi dobrý	Č	1.	A	-
14.	Havlíčková	HK	80	7000	-	87,50	2+1	C	O	velmi dobrý	Č	3.	N	A
15.	Akademika Heyrovského	HK	62	8000	3000	129,03	2+1	P	O	velmi dobrý	A	1.	N	-
16.	Československé armády	HK	73	7500	-	102,74	2+1	C	O	dobrý	-	2.	-	-
17.	Mánesova	HK	72	8500	-	118,06	2+1	C	O	velmi dobrý	A	3.	N	A
18.	Průmyslová	HK	80	9900	4000	123,75	3+1	C	O	velmi dobrý	Č	3.	N	A
19.	Dlouhá	HK	78	11000	2000	141,03	3+kk	C	O	po rekonstrukci	Č	3.	N	-
20.	Mostecká	HK	90	12000	-	133,33	3+kk	C	O	velmi dobrý	-	2.	N	-
21.	V Kopečku	HK	64	8500	3000	132,81	2+1	S	O	po rekonstrukci	-	2.	N	-
22.	Drtinova	HK	85	13000	2500	152,94	3+1	C	O	velmi dobrý	-	1.	-	-
průměr			73,82	10777,27		146,15								

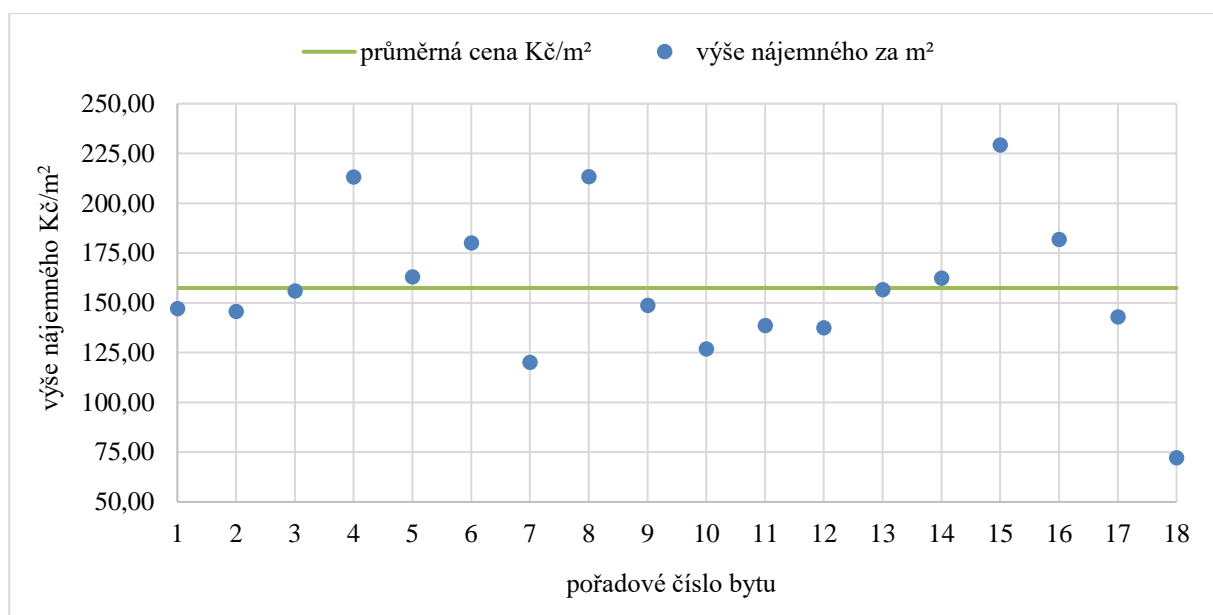


Graf 7: Výše nájemného bytů III. kategorie a 1. oblasti

5.3.2 2. oblast

Tabulka 8: Informace o bytech III. kategorie a 2. oblasti

poř. číslo	ulice	část města	výměra [m ²]	nájemné [Kč]	energie [Kč]	nájemné na m ² [Kč]	dispozice	typ stavby	vlastnictví	stav objektu	vybavení	podlaží	výtah	sklep
1.	Kpt. Fechtnera	Mal.	68	10000	-	147,06	3+1	C	O	dobrý	Č	3.	N	A
2.	Gollova	Mal.	68	9900	3500	145,59	3+1	C	O	velmi dobrý	-	4.	-	-
3.	Štefánikova	MP	77	12000	3300	155,84	3+kk	P	O	po rekonstrukci	Č	3.	A	A
4.	Chelčického	PP	61	13000	-	213,11	2+kk	S	O	velmi dobrý	-	5.	N	-
5.	Chelčického	PP	89	14500	2400	162,92	3+1	C	O	velmi dobrý	-	2.	N	-
6.	Chelčického	PP	75	13500	-	180,00	3+1	C	O	po rekonstrukci	N	3.	N	-
7.	Jiřího Purkyně	PP	75	9000	-	120,00	3+kk	C	O	po rekonstrukci	N	2.	N	A
8.	U Koruny	PP	75	16000	2200	213,33	2+1	C	O	po rekonstrukci	Č	5.	N	-
9.	Kollárova	PP	74	11000	3000	148,65	3+kk	C	O	velmi dobrý	Č	5.	A	-
10.	Ječná	SP	67	8500	-	126,87	3+1	P	O	velmi dobrý	-	3.	N	A
11.	třída SNP	SP	70	9700	3300	138,57	3+1	C	O	po rekonstrukci	Č	5.	A	A
12.	Švabinského	SP	80	11000	-	137,50	3+kk	C	O	velmi dobrý	-	2.	-	-
13.	Ve Stromovce	Třeb.	69	10800	3300	156,52	3+kk	C	O	novostavba	N	3.	-	A
14.	Labská louka	Třeb.	61	9900	-	162,30	2+kk	C	O	velmi dobrý	N	2.	A	A
15.	Ve Stromovce	Třeb.	72	16500	3500	229,17	3+kk	C	O	velmi dobrý	-	2.	A	-
16.	Ve Stromovce	Třeb.	88	16000	2500	181,82	3+kk	C	O	novostavba	N	2.	A	-
17.	Dělnická	Kuk.	70	10000	-	142,86	3+1	C	O	velmi dobrý	-	2.	-	-
18.	Zdeňka Wirtha	Kuk.	90	6500	5000	72,22	2+1	C	O	velmi dobrý	A	1.	-	-
průměr			73,83	11544,44		157,46								

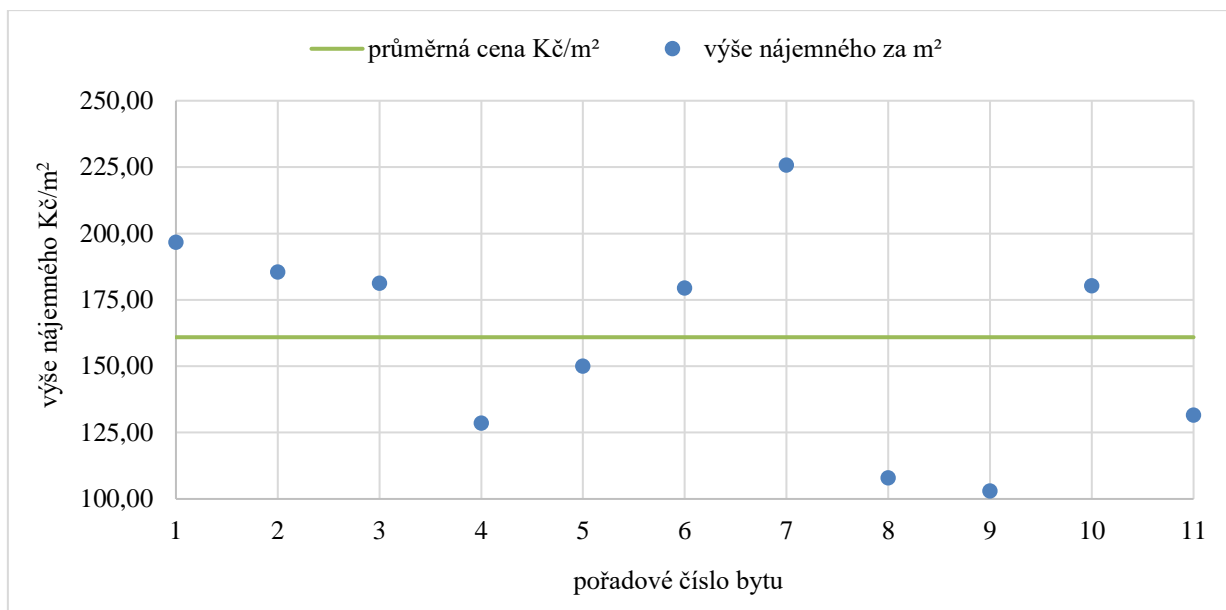


Graf 8: Výše nájemného bytů III. kategorie a 2. oblasti

5.3.3 3. oblast

Tabulka 9: Informace o bytech III. kategorie a 3. oblasti

poř. číslo	ulice	část města	výměra [m²]	nájemné [Kč]	energie [Kč]	nájemné na m² [Kč]	dispozice	typ stavby	vlastnictví	stav objektu	vybavení	podlaží	výtah	sklep
1.	Kejzlarova	NHK	61	12000	2500	196,72	2+kk	C	O	novostavba	Č	3.	-	-
2.	Rybova	NHK	62	11500	3500	185,48	2+kk	C	O	velmi dobrý	A	2.	A	A
3.	Na Kotli	NHK	80	14500	-	181,25	3+kk	C	O	novostavba	Č	2.	N	A
4.	Svatováclavské náměstí	NHK	70	9000	3000	128,57	3+kk	C	O	velmi dobrý	N	2.	-	-
5.	Rybova	NHK	70	10500	3500	150,00	2+kk	C	O	velmi dobrý	-	5.	A	A
6.	Na Občinách	NHK	78	14000	-	179,49	3+1	C	O	dobrý	-	3.	-	A
7.	Rybova	NHK	62	14000	-	225,81	2+kk	C	O	velmi dobrý	Č	4.	A	-
8.	Přemyslova	NHK	88	9500	3500	107,95	3+1	S	O	velmi dobrý	A	4.	N	A
9.	Milady Horákové	NHK	68	7000	3000	102,94	3+1	P	O	velmi dobrý	N	3.	N	A
10.	Kejzlarova	NHK	61	11000	2500	180,33	2+kk	C	O	novostavba	Č	2.	A	A
11.	Pod Zámečkem	NHK	76	10000	4200	131,58	3+1	P	O	velmi dobrý	A	2.	A	A
průměr			70,55	11181,82		160,92								



Graf 9: Výše nájemného III. kategorie a 3. oblasti

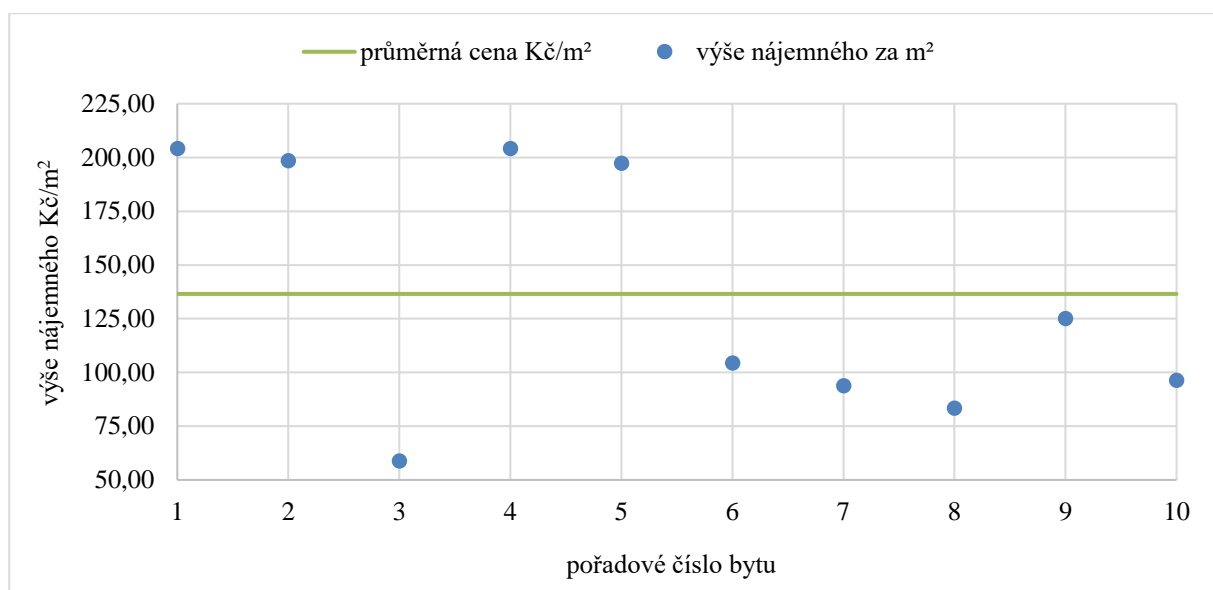
5.4 IV. KATEGORIE

Do IV. kategorie se řadí byty s velikostí podlahové plochy nad 91 m².

5.4.1 1. oblast

Tabulka 10: Informace o bytech IV. kategorie a 1. oblasti

poř. číslo	ulice	část města	výměra [m ²]	nájemné [Kč]	energie [Kč]	nájemné na m ² [Kč]	dispozice	typ stavby	vlastnictví	stav objektu	vybavení	podlaží	výtah	sklep
1.	Velké náměstí	HK	147	30000	-	204,08	3+1	C	O	novostavba	-	4.	A	-
2.	Velké náměstí	HK	126	25000	-	198,41	3+kk	C	O	novostavba	-	3.	A	-
3.	Velké náměstí	HK	170	10000	-	58,82	5+1	C	O	dobry	-	2.	N	-
4.	Antonína Petrofa	HK	98	20000	-	204,08	3+kk	C	O	novostavba	-	1.	A	-
5.	Velké náměstí	HK	147	29000	-	197,28	3+1	C	O	novostavba	-	4.	A	-
6.	náměstí Svobody	HK	115	12000	-	104,35	3+1	C	O	velmi dobrý	-	3.	A	-
7.	Mostecká	HK	160	15000	-	93,75	4+1	C	O	velmi dobrý	Č	2.	N	-
8.	Šafaříkova	HK	120	10000	-	83,33	3+1	C	O	velmi dobrý	N	2.	-	-
9.	Vrchlického	HK	96	12000	-	125,00	3+1	C	O	velmi dobrý	N	1.	-	-
10.	Nezvalova	HK	135	13000	-	96,30	5+1	C	O	velmi dobrý	N	2.	-	-
průměr			131,40	17600		136,54								

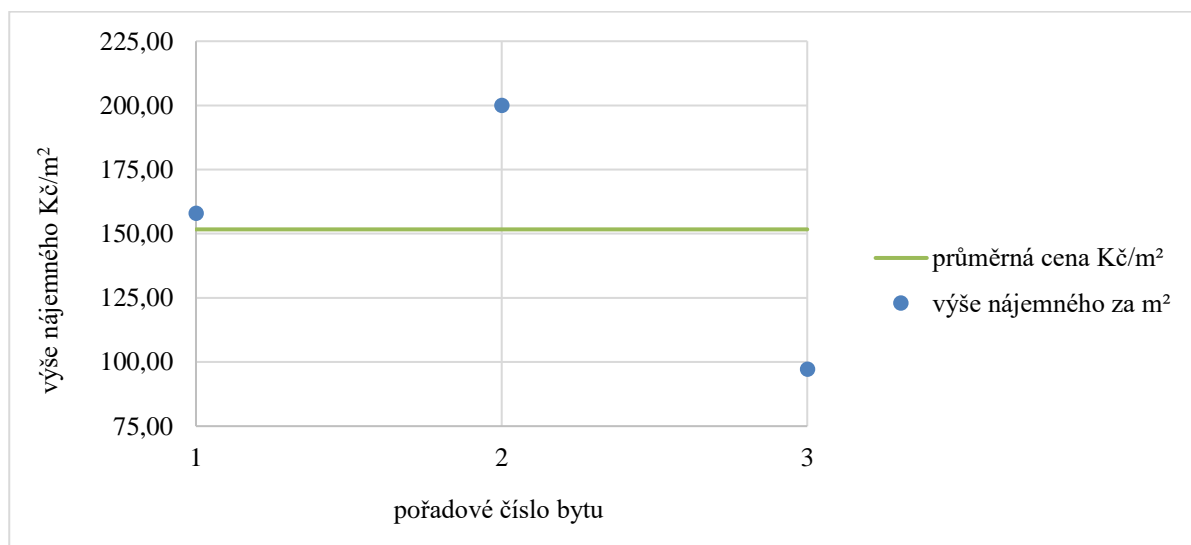


Graf 10: Výše nájemného bytů IV. kategorie a 1. oblasti

5.4.2 2. oblast

Tabulka 11: Informace o bytech IV. kategorie a 2. oblasti

poř. číslo	ulice	část města	výměra [m²]	nájemné [Kč]	energie [Kč]	nájemné na m² [Kč]	dispozice	typ stavby	vlastnictví	stav objektu	vybavení	podlaží	výtah	sklep
1.	Chelčického	PP	95	15000	-	157,89	3+kk	S	O	velmi dobrý	-	4.	N	-
2.	U Koruny	PP	110	22000	-	200,00	3+kk	C	O	po rekonstrukci	Č	6.	A	A
3.	Wolkerova	PP	175	17000	-	97,14	5+kk	C	O	velmi dobrý	A	3.	-	-
průměr			126,67	18000		151,68								



Graf 11: Výše nájemného bytů IV. kategorie a 2. oblasti

5.5 TABULKA ZKRATEK

Tabulka 12: Tabulka zkratk

část města	HK	Hradec Králové
	SP	Slezské Předměstí
	NHK	Nový Hradec Králové
	PP	Pražské Předměstí
	SD	Svobodné Dvory
	Mal.	Malšovice
	MP	Moravské Předměstí
	Třeb.	Třebeš
	Kuk.	Kukleny
typ stavby	C	cihlová
	P	panelová
	S	smíšená
vlastnictví	O	osobní
	D	družstevní
vybavení	A	ano
	N	ne
	Č	částečně
výtah	A	ano
	N	ne
sklep	A	ano
	N	ne

6 SHRnutí

Průzkum cen nájmu bytů byl proveden v městě Hradci Králové. Město bylo rozděleno do tří oblastí a čtyř kategorií podle velikostí podlahové plochy.

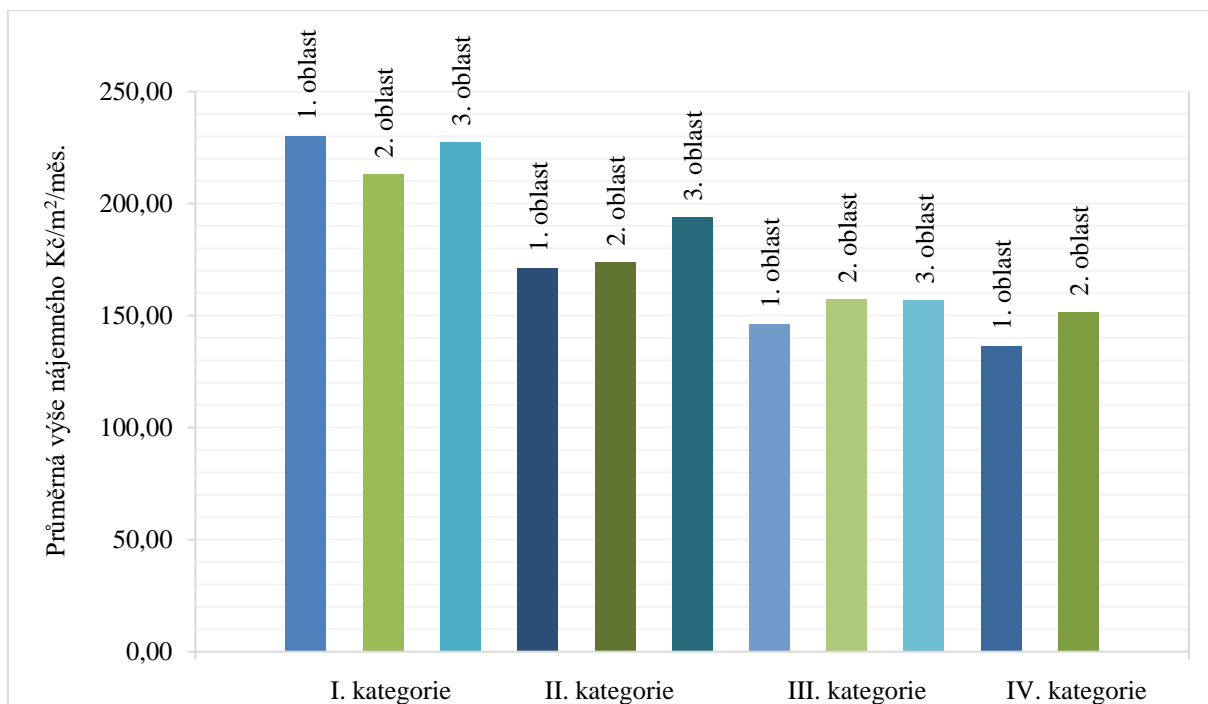
Předcházející tabulky a grafy jsou shrnuty do jedné tabulky s průměrným nájemným a průměrnou podlahovou plochou.

Tabulka 13: Souhrn průměrných hodnot

Typy bytů		Průměrné nájemné [Kč/měs.]	Průměrná podlahová plocha [m ²]	Průměrná výše nájemného za 1 m ² [Kč/m ² /měs.]
I. kategorie	1. oblast	5 583,33	24,50	230,23
	2. oblast	6 000,00	28,33	213,33
	3. oblast	6 240,00	27,20	227,59
II. kategorie	1. oblast	8 066,67	48,03	171,36
	2. oblast	8 027,00	47,03	173,89
	3. oblast	9 062,50	47,17	193,83
III. kategorie	1. oblast	10 777,27	73,82	146,15
	2. oblast	11 544,44	73,83	157,46
	3. oblast	11 181,82	70,55	160,92
IV. kategorie	1. oblast	17 600,00	131,40	136,54
	2. oblast	18 000,00	126,67	151,68

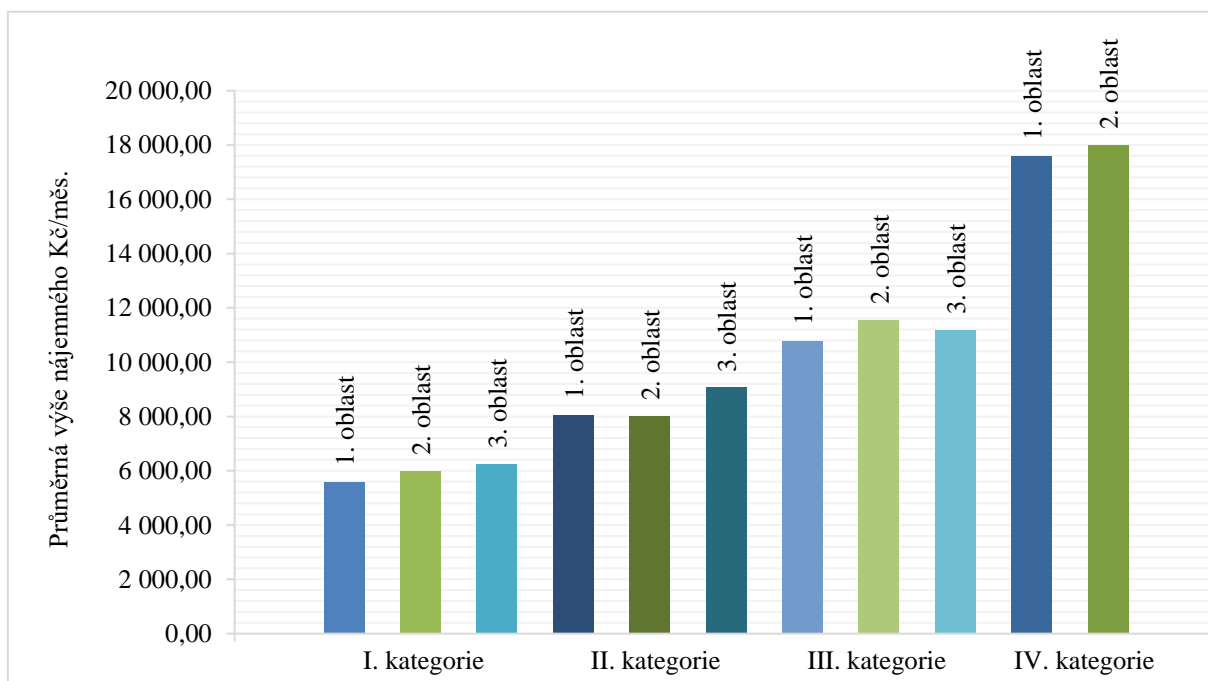
Jak je možné vyčíst z tabulky, byty s nejlevnějším nájemným jsou o podlahové ploše nad 91 m² s dispozicí 3+kk-5+1 136,54 Kč/m²/měs. nacházející se v centru města. Naopak nejdražší byty jsou s podlahovou plochou do 30 m² s dispozicí 1+kk, cena je 230,23 Kč/m²/měs. v centru města.

Byty s podlahovou plochou do 30 m² mají nejlevnější nájemné placené za měsíc 5 583,33 Kč/měs. (v centru města) a nejvyšší cena bude placena za byty s podlahovou plochou nad 91 m² 18 000 Kč/měs.



Graf 12: Průměrná výše nájemného za m^2

Z grafu je možné vyčíst, že byty s menší podlahovou plochou a dispozicí 1+kk mají dražší nájemné za $m^2/měs.$ než byty s větší podlahovou plochou. To znamená, že zde lze použít pravidlo, s rostoucí plochou cena za $m^2/měs.$ klesá.



Graf 13: Průměrná výše nájemného za měsíc

Z tohoto grafu lze vyčíst, že průměrná výše nájemného Kč/měs. roste s velikostí podlahové plochy.

Výsledky jsou ovlivněny i počtem inzerátů pro jednotlivé kategorie hlavně byty I. a IV. kategorie jsou zastoupeny v malém počtu. Pro objektivnější hodnocení by bylo potřeba větší množství inzerátů a rovnoměrnější zastoupení v jednotlivých kategoriích.

6.1 OBLASTI SE STEJNOU VÝŠÍ NÁJEMNÉHO

Byty byly rozděleny do čtyř kategorií podle velikostí podlahové plochy. V každé kategorii pro danou místní část města byla určena průměrná výše nájemného v Kč/m²/měs. Toto průměrné nájemné bylo rozděleno do tří kategorií: do 150 Kč/m²/měs., 151-180 Kč/m²/měs. a nad 180 Kč/m²/měs. Následně byly vyznačeny barevně části města, které do které kategorie spadají.

V tabulkách jsou průměrné ceny označeny barevně do 150 Kč/m²/měs. **žlutě**, 151- 180 Kč/m²/měs. **zeleně** a nad 180 Kč/m²/měs. **červeně**.

6.1.1 I. kategorie

Tabulka 14: Průměrná výše nájmů bytů s podlahovou plochou do 30 m²

do 30 m ²	rozpětí Kč/m ² /měs.	průměrná cena Kč/m ² /měs.
Hradec Králové	183,33 - 312,50	230,23
Slezské Předměstí	183,33 - 240,00	213,33
Nový Hradec Králové	165,38 - 275,86	227,59



Zdroj: autor

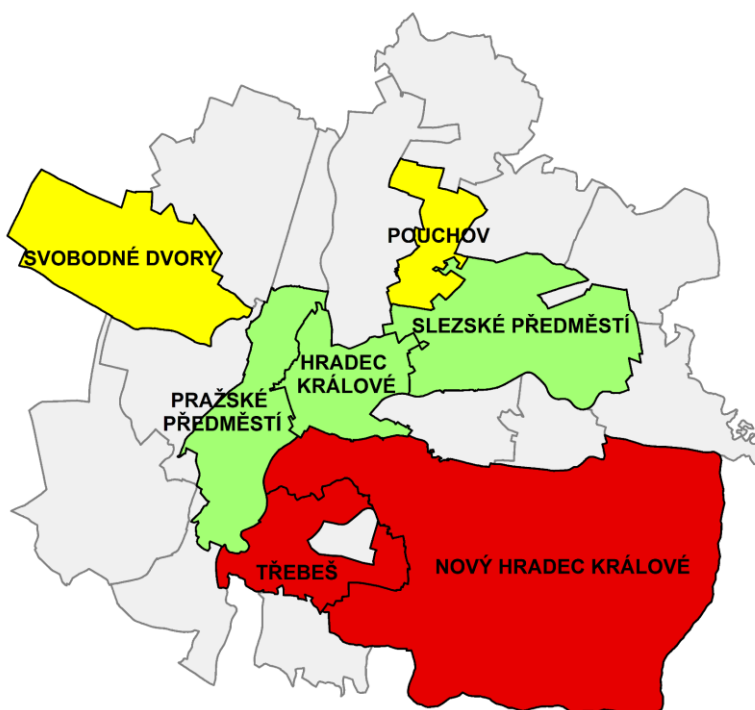
Obrázek 27: Místní části s podobnou výší nájemného pro I. kategorii bytů

Byty s podlahovou plochou do 30 m² jsou nabízeny ve třech místních částech Hradec Králové (centrum), Slezské Předměstí a Nový Hradec Králové. V těchto lokalitách jsou průměrně nájem vysoké nad 200 Kč/m²/měs., spadají do 3. kategorie (nad 180 Kč/m²/měs.).

6.1.2 II. kategorie

Tabulka 15: Průměrná výše nájmů bytů s podlahovou plochou 31 m²-60 m²

31-60 m ²	rozpětí Kč/m ² /měs.	průměrná cena Kč/m ² /měs.
Hradec Králové	88,89 - 269,23	171,36
Pouchov	100,00 - 131,71	115,85
Pražské Předměstí	94,83 - 233,33	175,18
Slezské Předměstí	137,93 - 174,42	154,43
Třebeš	129,40 - 236,84	185,91
Nový Hradec Králové	136,36 - 270,27	197,86
Svobodné Dvory	136,36 - 162,50	149,43



Zdroj: autor

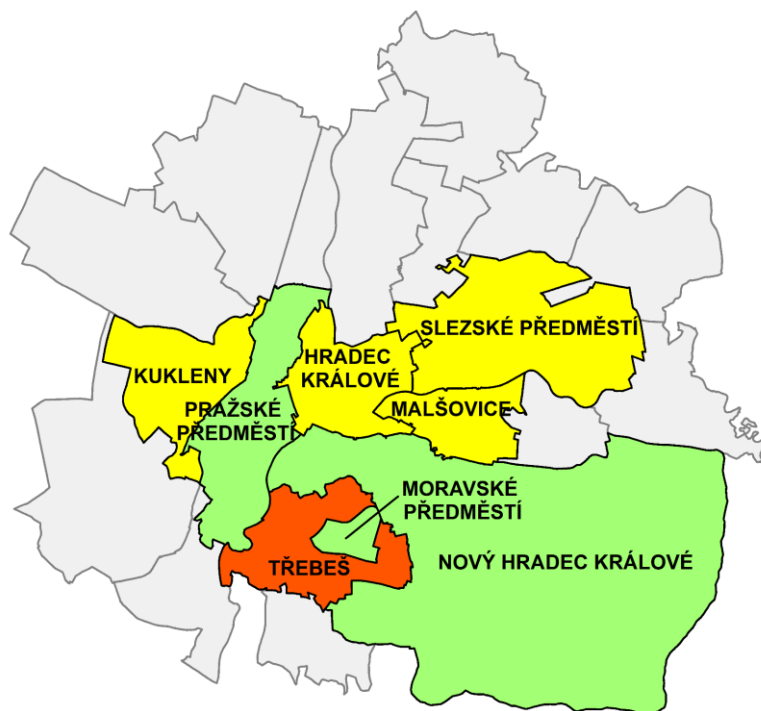
Obrázek 28: Místní části s podobnou výší nájemného pro II. kategorii bytů

Byty s podlahovou plochou 31-60 m² mají zastoupení v sedmi lokalitách. Nejlevnější průměrné nájemné je v místních částech: Svobodné Dvory a Pouchov, střední v Hradci Králové (centrum), Pražském Předměstí a Slezském Předměstí a do nejdražší kategorie spadá Třebeš a Nový Hradec Králové.

6.1.3 III. kategorie

Tabulka 16: Průměrná výše nájmů bytů s podlahovou plochou 61 m²-90 m²

61-90 m ²	rozpětí Kč/m ² /měs.	průměrná cena Kč/m ² /měs.
Hradec Králové	87,50 - 229,41	146,15
Malšovice	145,59 - 147,06	146,32
Moravské Předměstí	155,84	155,84
Pražské Předměstí	120,00 - 213,33	173,00
Třebeš	156,52 - 229,17	182,45
Slezské Předměstí	126,87 - 138,57	134,31
Kukleny	72,22 - 142,86	107,54
Nový Hradec Králové	62,40 - 225,81	156,78



Zdroj: autor

Obrázek 29: Místní části s podobnou výši nájemného pro III. kategorii bytů

III. kategorie bytů (61-90 m²) s nejlevnějším průměrným nájemným se nachází v místních částech: Kukleny, Hradec Králové (centrum), Slezské Předměstí, Malšovice, střední nájemné v částech Pražské Předměstí, Moravské Předměstí a Nový Hradec Králové a nejdražší v lokalitě Třebeš.

6.1.4 IV. kategorie

Tabulka 17: Průměrná výše nájmů bytů s podlahovou plochou nad 91 m²

nad 91 m ²	rozpětí Kč/m ² /měs.	průměrná cena Kč/m ² /měs.
Hradec Králové	58,82 - 204,08	136,54
Pražské Předměstí	97,14 - 200,00	151,68



Zdroj: autor

Obrázek 30: Místní části s podobnou výši nájemného pro IV. kategorii bytů

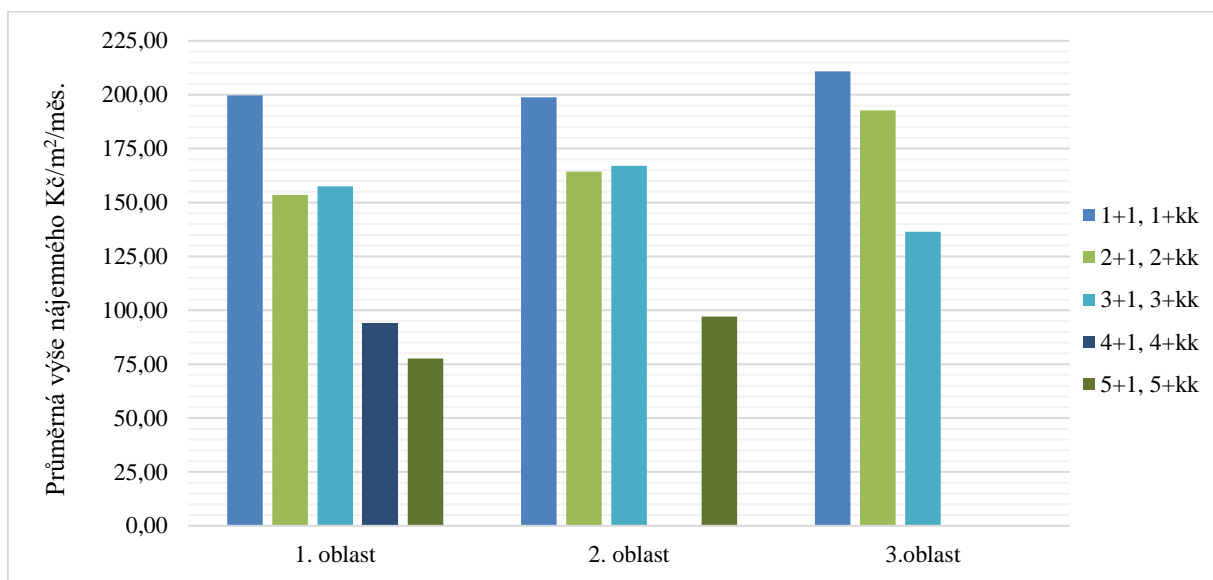
Pro IV. kategorii jsou zastoupeny pouze dvě místní části, a to Hradec Králové (centrum), která spadá do první kategorie (do 150 Kč/m²/měs.) a Pražské Předměstí patřící do druhé kategorie průměrné výše nájemného.

7 VYHODNOCENÍ VLIVU FAKTORŮ NA VÝŠI NÁJMU

7.1 DISPOZICE A LOKALITA

Tabulka 18: Přehled výše nájemného v závislosti na dispozici a lokalitě

Kč/m ² /měs.	1+1, 1+kk	2+1, 2+kk	3+1, 3+kk	4+1, 4+kk	5+1, 5+kk
1. oblast	199,70	153,56	157,53	93,75	77,56
2. oblast	198,77	164,40	167,09	-	97,14
3.oblast	210,80	192,69	140,15	-	-
průměr	203,09	170,22	154,92	93,75	87,35



Graf 14: Výše nájemného v závislosti na dispozici a lokalitě

Z grafu je vidět, že faktor dispozice a lokalita ovlivňuje výši průměrného nájemného. Dle dispozice jsou ve všech lokalitách byty s dispozicemi 1+1 a 1+kk s nejvyšším nájemem v Kč/m²/měs. Ve všech oblastech jsou zastoupeny byty s dispozicemi 1+1 (1+kk), 2+1 (2+kk) a 3+1 (3+kk).

Nejvyšší nájemné u dispozic 1+1 (1+kk) a 2+1 (2+kk) je v okrajových částech města Hradec Králové, naopak u 3+1 (3+kk) je cena nejnižší.

Výsledky nejsou objektivní, jelikož není stejnoměrné zastoupení bytů v daných oblastech s danými dispozicemi.

Dále jsou jednotlivé faktory zpracovány v přehledných tabulkách.

7.2 VYBAVENOST

Tabulka 19: Vybavenost bytů

typy bytů		počet vybavených bytů	počet částečně vybavených bytů	počet nevybavených bytů	průměrná cena za m ² vybavené		průměrná cena za m ² částečně		průměrná cena za m ² nevybavené
I. kategorie	1. oblast	1	4	1	250,00	>	204,71	<	312,50
	2. oblast	3	-	-	213,33	-	-	-	-
	3. oblast	1	2	1	165,38	<	267,24	>	216,67
II. kategorie	1. oblast	10	7	6	198,66	>	161,01	<	161,32
	2. oblast	9	9	9	162,71	<	180,90	>	174,88
	3. oblast	4	9	2	190,26	<	193,81	<	223,42
III. kategorie	1. oblast	4	5	-	133,02	<	140,90	-	-
	2. oblast	1	5	5	72,22	<	160,69	>	160,13
	3. oblast	3	4	2	141,67	<	196,03	>	115,76
IV. kategorie	1. oblast	-	1	3	-	-	93,75	<	101,54
	2. oblast	1	1	-	97,14	<	200,00	-	-

Vybavenost bytů byla rozdělena do tří kategorií na vybavené, částečně vybavené a nevybavené byty.

Ve většině případů vychází jako nejdražší byty částečně vybavené (v Kč/m²/měs.).

7.3 TECHNICKÝ STAV

V současné nabídce jsou nabízeny převážně byty po rekonstrukci, novostavby nebo ve velmi dobrém stavu, proto je těžké tento faktor přesně porovnat.

Budoucí nájemníci upřednostňují byty nové nebo po rekonstrukci, aby předešli starostem s byty ve špatném technickém stavu.

7.4 TYP KONSTRUKCE

Tabulka 20: Typ konstrukce

typy bytů		počet bytů cihlových	počet bytů panelových	průměrná cena bytů za m ² cihlové		průměrná cena bytů za m ² panelové
I. kategorie	1. oblast	5	1	232,94	>	216,67
	2. oblast	1	2	240,00	>	200,00
	3. oblast	2	3	267,24	>	201,16
II. kategorie	1. oblast	20	10	180,85	>	152,39
	2. oblast	20	9	179,65	>	152,37
	3. oblast	15	8	200,78	>	178,88
III. kategorie	1. oblast	20	1	147,67	>	129,03
	2. oblast	15	2	155,90	>	141,35
	3. oblast	8	2	178,46	>	117,26
IV. kategorie	1. oblast	10	-	136,54	-	-
	2. oblast	2	-	148,57	-	-

Většina inzerovaných bytů je cihlových. Cihlové byty jsou dražší než panelové nezávisle na lokalitě, a to průměrně o 33 Kč/m²/měs. Některé nabízené byty se nacházejí ve smíšených domech.

Lidé upřednostňují cihelné domy, většinou lépe izolují hluk, byty jsou větších rozměrů. U panelových domů se před rekonstrukcí nachází většinou umakartové jádro, ale mívají nižší pořizovací cenu než cihlový byt.

7.5 DOSTUPNOST VÝTAHU

Tabulka 21: Dostupnost výtahu

typy bytů		počet bytů s výtahem	počet bytů bez výtahu	průměrná cena bytů za m ² s výtahem		průměrná cena bytů za m ² bez výtahu
I. kategorie	1. oblast	1	3	216,67	<	243,79
	2. oblast	2	-	200,00	-	-
	3. oblast	2	-	212,00	-	-
II. kategorie	1. oblast	10	11	194,26	>	159,92
	2. oblast	18	6	173,15	<	181,22
	3. oblast	11	2	207,56	>	174,43
III. kategorie	1. oblast	4	7	193,77	>	124,99
	2. oblast	6	7	169,39	>	166,18
	3. oblast	5	3	174,64	>	115,53
IV. kategorie	1. oblast	4	2	176,03	>	76,29
	2. oblast	1	1	200,00	>	157,89

Z uvedené tabulky lze určit, že výtah ovlivňuje cenu. Po vyloučení bytů v 1. NP, kde není výtah potřeba byla sestavena tabulka, která až na dvě výjimky potvrzuje, že byty s výtahy jsou dražší průměrně o 34 Kč/m².

Důležitost přítomnosti výtahu roste s vyšším nadzemním podlažím.

7.6 DOSTUPNOST SKLEPŮ

Často si pronajímatelé sklep nechávají na uskladnění svých věcí a není nabízen k pronájmu s bytem. Pro budoucí zájemce většinou tento faktor není tak důležitý, protože se většinou jedná o přechodné bydlení, a tak se nestěhují se všemi svými věcmi.

8 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného v jednotlivých lokalitách obce a jaký vliv na ní mají faktory.

Průzkum trhu s pronájmem nemovitostí byl proveden v městě Hradec Králové, kde byly zhodnoceny výše cen nájemného a faktory, které tuto výši ovlivňují.

Z praktické části je jasné, že byty s menší podlahovou plochou mají vyšší cenu za m²/měs. než byty s větší podlahovou plochou. Cena za 1 m² klesá s rostoucí plochou.

Byty byly rozděleny do čtyř kategorií dle velikosti podlahové plochy a podle rozdělení do třech oblastí byla určena průměrná výše nájemného. Následně byly označeny místní části města, kde se pohybuje podobně průměrná výše nájemného. Nedá se jednoznačně určit část, kde jsou ceny nejvyšší pro všechny typy bytů.

Po posouzení faktorů je výsledkem, že cena je ovlivněna typem konstrukce domů. Nájemné za byty v cihlových domech jsou průměrně o 33 Kč/m²/měs. dražší než panelové a bývá s o ně větší zájem. Pokud se byt nenachází v 1. NP může být i důležitým faktorem přítomnost výtahu, kde je průměrný rozdíl cen 34 Kč/m². Při posouzení vybavenosti bytů vychází jako nejdražší částečně vybavený byt. Další faktor jako je dispozice bytu jednoznačně ukazuje, že nejdražší nájem je placen za byty s dispozicí 1+1 (1+kk).

Průměrná výše nájemného za m² se pohybuje ve výši: I. kategorie (do 30 m²) 223,72 Kč/m²/měs., II. kategorie (31-60 m²) 179,69 Kč/m²/měs., III. kategorie (61-90 m²) 154,84 Kč/m²/měs., IV. kategorie (nad 91 m²) 144,11 Kč/m²/měs. bez ohledu na lokalitu.

Z databáze 163 inzerátů je nejčastěji nabízena dispozice bytů 2+1 (2+kk), následují byty s dispozicí 1+1 (1+kk), 3+1 (3+kk), 5+1 (5+kk) a 4+1 (4+kk). Nejvíce jsou zastoupeny byty s dispozicí 2+1 (2+kk) 39,9 % a nejmenší nabídku tvoří byty 4+1 (4+kk) 0,6 %. Zastoupení bytů v rámci rozdělení do 3. oblastí je poměrně vyrovnané v prvních dvou oblastech, 3. oblast je okrajovou oblastí města a nabídek se tu nevyskytuje tolik jako v centru a blízkém okolí. 1. oblast obsahuje 67 nabídek (41,1 %), 2. oblast 56 nabídek (34,4 %) a 3. oblast 40 nabídek (24,5 %).

Důležité je zmínit, že nelze jednoznačně říci, který byt, v které lokalitě je nejlepší, každý vnímá ovlivňující faktory individuálně.

Výsledky jsou ovlivněné malým vzorkem bytů pro každou kategorii nebo místní část. Pro větší vzorek by bylo potřeba sbírat inzeráty ze serverů delší dobu.

Trh s nemovitostmi se v průběhu času mění, proto jsou tyto výsledky aktuální a v budoucnosti se mohou výrazně změnit.

9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. Bydlení a bytová politika. 1. vydání I. Praha: Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2006. 270 s. ISBN 80-86929-03-5.
- (2) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník [online], [cit. 2017-03-31].
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- (3) Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách [online], [cit. 2017-04-08].
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526>
- (4) Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) [online], [cit. 2017-04-08].
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- (5) Zákon č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty [online], [cit. 2017-04-08].
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-235>
- (6) Vyhláška č. 501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území [online], [cit. 2017-04-10].
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501>
- (7) Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím [online], [cit. 2017-04-10].
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>
- (8) ČSÚ [online], [cit. 2017-05-09].
Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/45964084/1300721703.pdf/c2733bca-a698-42cb-a6ec-19b8e95f5bc6?version=1.0>
- (9) Hradec Králové, oficiální stránky města Hradec Králové [online], [cit. 2017-04-02].
Dostupné z: <http://www.hradeckralove.org/hradec-kralove/o-meste>
- (10) Wikipedia, webová encyklopedie [online], [cit. 2017-04-14].
Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Hradec_Kr%C3%A1lov%C3%A9
- (11) Google.cz, a. s. webový server Mapy [vyhledávač], [cit. 2017-05-10].
Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/>

10 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Poloha města v České republice

Obrázek 2: Detail města Hradec Králové

Obrázek 3: Místní části Hradce Králové

Obrázek 4: Místní část Hradec Králové

Obrázek 5: Místní část Březhrad

Obrázek 6: Katastrální území Kluky

Obrázek 7: Místní část Kukleny

Obrázek 8: Místní část Malšova Lhota

Obrázek 9: Místní část Malšovice

Obrázek 10: Místní část Moravské Předměstí

Obrázek 11: Místní část Nový Hradec Králové

Obrázek 12: Místní část Piletice

Obrázek 13: Místní část Plácky

Obrázek 14: Místní část Plačice

Obrázek 15: Místní část Plotiště nad Labem

Obrázek 16: Místní část Pouchov

Obrázek 17: Místní část Pražské Předměstí

Obrázek 18: Místní část Roudnička

Obrázek 19: Místní část Rusek

Obrázek 20: Místní část Slatina

Obrázek 21: Místní část Slezské Předměstí

Obrázek 22: Místní část Svinary

Obrázek 23: Místní část Svobodné Dvory

Obrázek 24: Místní část Třebeš

Obrázek 25: Místní část Věkoše

Obrázek 26: Ukázka inzerátu

Obrázek 27: Místní části s podobnou výši nájemného pro I. kategorii bytů

Obrázek 28: Místní části s podobnou výši nájemného pro II. kategorii bytů

Obrázek 29: Místní části s podobnou výši nájemného pro III. kategorii bytů

Obrázek 30: Místní části s podobnou výši nájemného pro IV. kategorii bytů

11 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Informace o bytech I. kategorie a 1. oblasti

Tabulka 2: Informace o bytech I. kategorie a 2. oblasti

Tabulka 3: Informace o bytech I. kategorie a 3. oblasti

Tabulka 4: Informace o bytech II. kategorie a 1. oblasti

Tabulka 5: Informace o bytech II. kategorie a 2. oblasti

Tabulka 6: Informace o bytech II. kategorie a 3. oblasti

Tabulka 7: Informace o bytech III. kategorie a 1. oblasti

Tabulka 8: Informace o bytech III. kategorie a 2. oblasti

Tabulka 9: Informace o bytech III. kategorie a 3. oblasti

Tabulka 10: Informace o bytech IV. kategorie a 1. oblasti

Tabulka 11: Informace o bytech IV. kategorie a 2. oblasti

Tabulka 12: Tabulka zkratk

Tabulka 13: Souhrn průměrných hodnot

Tabulka 14: Průměrná výše nájmů bytů s podlahovou plochou do 30 m²

Tabulka 15: Průměrná výše nájmů bytů s podlahovou plochou 31 m²-60 m²

Tabulka 16: Průměrná výše nájmů bytů s podlahovou plochou 61 m²-90 m²

Tabulka 17: Průměrná výše nájmů bytů s podlahovou plochou nad 91 m²

Tabulka 18: Přehled výše nájemného v závislosti na dispozici a lokalitě

Tabulka 19: Vybavenost bytů

Tabulka 20: Typ konstrukce

Tabulka 21: Dostupnost výtahu

12 SEZNAM GRAFŮ

- Graf 1: Výše nájemného bytů I. kategorie a 1. oblasti*
Graf 2: Výše nájemného bytů I. kategorie a 2. oblasti
Graf 3: Výše nájemného bytů I. kategorie a 3. oblasti
Graf 4: Výše nájemného bytů II. kategorie a 1. oblasti
Graf 5: Výše nájemného bytů II. kategorie a 2. oblasti
Graf 6: Výše nájemného bytů II. kategorie a 3. oblasti
Graf 7: Výše nájemného bytů III. kategorie a 1. oblasti
Graf 8: Výše nájemného bytů III. kategorie a 2. oblasti
Graf 9: Výše nájemného III. kategorie a 3. oblasti
Graf 10: Výše nájemného bytů IV. kategorie a 1. oblasti
Graf 11: Výše nájemného bytů IV. kategorie a 2. oblasti
Graf 12: Průměrná výše nájemného za m²
Graf 13: Průměrná výše nájemného za měsíc
Graf 14: Výše nájemného v závislosti na dispozici a lokalitě

13 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 - Databáze inzerátů – CD-ROM